

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 92 次會議紀錄

壹、日期：115 年 4 月 2 日（星期四）上午 10 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席：陳委員純敬(黃委員國峰代)

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、「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

二、「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 261 地號等 33 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」

三、「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

散會：上午 11 時整



|    |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |       |                |
|----|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|
| 案由 | 「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 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 1 案          |
|    | 召集人                                                                     | 孫委員振義                                                                                                                                                                                                           | 法令適用日 | 112 年 5 月 16 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)<br><input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106 專案 |       |                |
| 迴避 | 本案實施者委託弘傑城市開發股份有限公司規劃，本案討論前陳委員玉璟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      | 鑫忠建築開發股份有限公司                               |                         |       |                     |        |
| 規劃團隊     | 弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所                    |                         |       |                     |        |
| 基地位置     | 新店區北新路三段 65 巷、大豐路 16 巷及大豐路 16 巷 3 弄間，非完整街廓 |                         |       |                     |        |
| 基地面積     | 1,113.62 m <sup>2</sup>                    |                         |       |                     |        |
| 更新前戶數    | 合法 32 戶/違章 0 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                                     | 1,113.62 m <sup>2</sup> | 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 | 全區皆為私有土地                                   |                         |       |                     |        |
| 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                                     | 1,113.62                | 34    | 2,845.16            | 34     |
|          | 排除總和                                       | —                       |       | —                   |        |
|          | 同意數                                        | 928.40                  | 28    | 2,394.19            | 28     |
|          | 同意比率                                       | 83.37%                  | 82.35 | 84.15%              | 82.35% |

## 貳、辦理歷程：

| 時間              | 事由                  |
|-----------------|---------------------|
| 112 年 3 月 07 日  | 自辦公聽會               |
| 112 年 5 月 16 日  | 事業計畫報核              |
| 113 年 1 月 15 日起 | 公開展覽 30 日           |
| 113 年 1 月 23 日  | 公辦公聽會(附件 1)         |
| 113 年 4 月 24 日  | 第 1 次都市更新專案小組(附件 2) |
| 114 年 4 月 09 日  | 第 2 次都市更新專案小組(附件 3) |
| 115 年 2 月 12 日  | 聽證會(附件 4)，無人發言。     |

參、相關審查辦理進度：

| 審查事項      | 辦理進度 |
|-----------|------|
| 本案無涉及相關審查 |      |

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 棟  | 1 棟                                                                                                                                  |
|        | 地上層                                                                                                                                  | 13 層 | 13 層                                                                                                                                 |
|        | 地下層                                                                                                                                  | 4 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) |      | <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   | 62 戶 (住宅戶 60 戶、商業單元 2 戶)                                                                                                             |      | 59 戶 (住宅戶 56 戶、商業單元 3 戶)                                                                                                             |
| 實設停車位數 | 57 部                                                                                                                                 |      | 54 部                                                                                                                                 |
| 實設機車位數 | 62 部                                                                                                                                 |      | 59 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<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) | 獎勵面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) |
| 中央獎勵                             |             |                           |             |                           |             |
| 六                                | 結構安全未達最低等級  | 267.26                    | 8           | 258.76                    | 7.75        |
| 十                                | 綠建築(銀級)     | 200.45                    | 6           | 200.45                    | 6           |
| 十一                               | 智慧建築(銀級)    | 200.45                    | 6           | 200.45                    | 6           |
| 十二                               | 無障礙環境設計     | 100.22                    | 3           | -                         | -           |
| 十三                               | 耐震設計標章      | 200.45                    | 6           | 334.08                    | 10          |
| 十四                               | 時程獎勵        | 233.86                    | 7           | 233.86                    | 7           |
| 中央獎勵合計                           |             | 1,202.69                  | 36.00       | 1,227.60                  | 36.75       |
| 地方獎勵                             |             |                           |             |                           |             |
| 二                                | 建築規劃設計獎勵    | 400.90                    | 12          | 400.90                    | 12          |
| 六                                | 四、五層樓以上合法建築 | 66.81                     | 2           | 64.69                     | 1.94        |
| 地方獎勵合計<br>(上限為法定容積 20%)          |             | 467.71                    | 14          | 465.59                    | 13.94       |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方)<br>(上限為法定容積 50%) |             | 1,670.4                   | 50          | 1,670.43                  | 50          |
| 申請容積獎勵總計                         |             | 1,670.4                   | 50          | 1,670.43                  | 50          |

陸、專案小組具體共識意見：

| 序 | 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，仍請實施者持續與未同意戶溝通協調。 |               |
| 二 | 更新單元範圍                     | 經第 1 次專案小組原則同意。                                           |               |
| 三 | 建築容積獎勵                     | 經第 1、2 次專案小組同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。                    |               |
| 四 | 建築規劃設計                     | 實施者業依第 2 次專案小組意見修正完竣。                                     |               |
| 五 | 事業之財務計畫<br>(110 年版)-各項費率   | 項目                                                        | 額度            |
|   |                            | 人事行政管理費率                                                  | 4.5%          |
|   |                            | 銷售管理費率                                                    | 6.0%          |
|   |                            | 風險管理費率                                                    | 13.0%         |
|   |                            | 經第 1 次專案小組原則同意。                                           |               |
| 六 | 事業之財務計畫<br>(110 年版)-計算基礎   | 項目                                                        | 計算基礎          |
|   |                            | 信託管理費用                                                    | 暫以報價單之 50%提列  |
|   |                            | 經第 1 次專案小組原則無意見，實際金額應以權利變換計畫審議結果為準。                       |               |
| 七 | 事業之財務計畫<br>(110 年版)-管理維護費用 | 項目                                                        | 費用            |
|   |                            | 開放空間管理維護費用                                                | 186 萬 8,600 元 |
|   |                            | 綠建築管理維護費用                                                 | 84 萬 2,740 元  |
|   |                            | 智慧建築管理維護費用                                                | 84 萬 2,740 元  |
|   |                            | 耐震設計管理維護費用                                                | 84 萬 2,740 元  |
|   |                            | 經第 1 次專案小組原則同意，並因建築規劃調整順修費用。                              |               |
| 八 | 選配原則                       | 經第 1 次專案小組原則同意。                                           |               |
| 九 | 資金來源與出資者                   | 實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，經第 2 次專案小組原則無意見。                |               |
| 十 | 風險控管機制                     | 本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採「不動產開發信託」，經第 2 次專案小組原則同意。          |               |

柒、提請審議討論：

| 序 | 議題                  | 討論內容                                                              |
|---|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 一 | 事業之財務計畫(110年版)-委辦費用 | 依規定容積獎勵相關委辦費以事業計畫審定金額為準，查實施者依合約提列綠建築顧問費 95 萬元及智慧建築顧問費 70 萬元，提請確認。 |
| 二 | 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、 本案依合約提列綠建築顧問費 95 萬元及智慧建築顧問費 70 萬元，原則同意，其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容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 | 「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等33筆（原19筆）土地都市更新事業計畫案」            |                                                                                                                                                                                                                 |       |                |
| 類別 | 審議案                                                      |                                                                                                                                                                                                                 | 案號    | 第 2 案          |
|    | 召集人                                                      | 楊委員弘志<br>(114 年底卸任)                                                                                                                                                                                             | 法令適用日 | 113 年 8 月 15 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)<br><input type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input checked="" 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      | 僑蓮建設股份有限公司                                |                                         |       |                     |      |
| 規劃團隊     | 擎億實業股份有限公司、張嘉哲建築師事務所                      |                                         |       |                     |      |
| 基地位置     | 板橋區文化路二段 417 巷、江寧路三段、江寧路三段 55 巷及長江路三段所圍街廓 |                                         |       |                     |      |
| 基地面積     | 2,384.30 m <sup>2</sup>                   |                                         |       |                     |      |
| 更新前戶數    | 合法 49 戶／違章 4 戶                            |                                         |       |                     |      |
| 土地使用分區   | 分區                                        | 面積                                      | 法定建蔽率 | 基準容積率               |      |
|          | 住宅區                                       | 2,384.30 m <sup>2</sup>                 | 50%   | 300%                |      |
| 都更三箭     | 無                                         |                                         |       |                     |      |
| 實施方式     | 協議合建                                      |                                         |       |                     |      |
| 更新地區     | 非於更新地區內                                   |                                         |       |                     |      |
| 公、私有土地比率 | 公有土地                                      | 國有：財政部國有財產署 2.30 m <sup>2</sup> (0.10%) |       |                     |      |
|          | 私有土地                                      | 2,382 m <sup>2</sup> (99.90%)           |       |                     |      |
| 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                                    | 2,382.00                                | 70    | 3,525.32            | 63   |
|          | 排除總和                                      | —                                       | —     | —                   | —    |
|          | 同意數                                       | 2,382.00                                | 70    | 3,525.32            | 63   |
|          | 同意比率                                      | 100%                                    | 100%  | 100%                | 100% |

#### 貳、辦理歷程：

| 時間               | 事由           |
|------------------|--------------|
| 113 年 7 月 19 日   | 自辦公聽會        |
| 113 年 8 月 15 日   | 事業計畫報核       |
| 113 年 12 月 31 日起 | 公開展覽（15 日）   |
| 114 年 1 月 8 日    | 公辦公聽會（詳附件 1） |

| 時間            | 事由                                                                    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 114 年 2 月 5 日 | 第 1 次專案小組（詳附件 2）                                                      |
| 114 年 8 月 4 日 | 第 2 次專案小組（詳附件 3）                                                      |
| 聽證程序          | 依都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款規定，本案以協議合建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，免辦理聽證程序。 |

#### 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 | 經交通局 114 年 8 月 29 日新北交規字第 1141731698 號函原則通過審查。 |
| 建照預審     | 依 106 專案已於 114 年 10 月 28 日辦理建照預審。              |

#### 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 2 棟 | 棟別數                                                                                                                                  | 1 幢 2 棟 |
|         | 地上層                                                                                                                                  | 15 層    | 地上層                                                                                                                                  | 15 層    |
|         | 地下層                                                                                                                                  | 5 層     | 地下層                                                                                                                                  | 5 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) |         | <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    | 190 戶(住宅 179 戶、店鋪 11 戶)                                                                                                              |         | 190 戶(住宅 178 戶、店鋪 12 戶)                                                                                                              |         |
| 實設停車位數  | 143 席                                                                                                                                |         | 141 席                                                                                                                                |         |
| 實設機車位數  | 191 席                                                                                                                                |         | 199 席                                                                                                                                |         |
| 實設裝卸車位數 | 0 席                                                                                                                                  |         | 3 席                                                                                                                                  |         |
| 實設自行車位數 | 0 席                                                                                                                                  |         | 29 席                                                                                                                                 |         |

#### 一、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<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) | 獎勵面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) |
| 中央獎勵 |                     |                           |             |                           |             |
| 六    | 結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級) | 303.14                    | 4.24        | 303.14                    | 4.23        |
| 十    | 綠建築(銀級)             | 428.94                    | 6.00        | 429.17                    | 6.00        |
| 十一   | 智慧建築(銀級)            | 428.94                    | 6.00        | 429.17                    | 6.00        |
| 十二   | 住宅性能評估之無障礙環境(第二級)   | 214.47                    | 3.00        | 214.58                    | 3.00        |

| 獎勵項目                             |          | 公開展覽版                     |             | 小組審竣提大會版                  |             |
|----------------------------------|----------|---------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                  |          | 獎勵面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) | 獎勵面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度<br>(%) |
| 十三                               | 耐震設計標章   | 714.90                    | 10.00       | 715.29                    | 10.00       |
| 十四                               | 時程獎勵     | 250.21                    | 3.50        | 250.35                    | 3.50        |
| 十六                               | 協議合建     | 357.45                    | 5.00        | 357.64                    | 5.00        |
| 中央獎勵合計                           |          | 2,698.05                  | 37.74       | 2,699.34                  | 37.73       |
| 地方獎勵                             |          |                           |             |                           |             |
| 二                                | 建築規劃設計獎勵 | 857.88                    | 12.00       | 858.34                    | 12.00       |
| 六                                | 合法四層樓    | 75.78                     | 1.06        | 75.78                     | 1.05        |
| 地方獎勵合計<br>(上限為法定容積 20%)          |          | 933.66                    | 13.06       | 934.12                    | 13.05       |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方)<br>(上限為法定容積 50%) |          | 3,574.50                  | 50.00       | 3,576.45                  | 50.00       |
| 申請容積獎勵總計                         |          | 3,574.50                  | 50.00       | 3,576.45                  | 50.00       |

#### 伍、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，主要對於規劃設計提出意見，實施者已說明處理情形及配合辦理建築圖面調整。另第1次專案小組迄今尚無人民陳情意見。                             |
| 二  | 更新單元範圍        | 經第1次專案小組原則同意。                                                                               |
| 三  | 都市計畫相關法規      | 經第1、2次專案小組原則無意見，另涉及基地北側及東側地籍線與建築線不重合部分，實施者已辦理分割完成。                                          |
| 四  | 建築規劃—<br>低碳政策 | 本案更新單元面積大於2,000m <sup>2</sup> ，原需取得銅級低碳建築標章部分，配合中央政策施行改以取得低碳建築標示第三級，經第1次專案小組原則同意。           |
| 五  | 建築規劃設計        | (一)基地北側現有巷道上鐵棚占用及空地空幼兒園使用部分，實施者已於大會前取得拆除切結同意書等相關證明文件，並檢附於計畫書。<br>(二)其餘建築規劃設計經第1、2次專案小組原則同意。 |
| 六  | 資金來源          | 本案資金來源為30%自有資金、70%銀行融資，經第1次專案小組原則同意。                                                        |
| 七  | 風險控管機制        | 本案採不動產開發信託，經第1次專案小組原則同意。                                                                    |

陸、提請審議討論：

| 項目 | 議題     | 討論內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一  | 更新單元面積 | 本案更新單元範圍因北側及東側地籍線與建築線不重合部分，已於115年1月5日辦理分割，面積由2,383.00平方公尺調整為2,384.30平方公尺，故提請確認。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 二  | 建築容積獎勵 | 容積獎勵業經第1、2次專案小組原則同意，惟實施者辦理土地分割而調整更新單元面積，使各項獎勵面積一併調整，請實施者說明後提請確認：<br>(一)「結構安全未達最低等級」4.23%，獎勵面積303.14m <sup>2</sup> 。<br>(二)「綠建築(銀級)」6%，獎勵面積429.17m <sup>2</sup> 。<br>(三)「智慧建築(銀級)」6%，獎勵面積429.17m <sup>2</sup> 。<br>(四)「無障礙環境設計(第二級)」3%，獎勵面積214.58m <sup>2</sup> 。<br>(五)「耐震設計標章」10%，獎勵面積715.29m <sup>2</sup> 。<br>(六)「時程獎勵」3.5%，獎勵面積250.35m <sup>2</sup> 。<br>(七)「協議合建」5%，獎勵面積357.64m <sup>2</sup> 。<br>(八)「建築規劃設計獎勵」12%，獎勵面積858.34m <sup>2</sup> 。<br>(九)「合法四層樓」1.05%，獎勵面積75.58m <sup>2</sup> 。 |

柒、以上符合法定程序，提請大會審議

捌、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分割結果調整為2,384.30平方公尺。

(二)原則同意本案配合地籍分割結果，調整各項容積獎勵額度及面積如下：

- 1.「結構安全未達最低等級」4.23%，獎勵面積303.14 m<sup>2</sup>。
- 2.「綠建築(銀級)」6%，獎勵面積429.17 m<sup>2</sup>。
- 3.「智慧建築(銀級)」6%，獎勵面積429.17 m<sup>2</sup>。
- 4.「無障礙環境設計(第二級)」3%，獎勵面積214.58 m<sup>2</sup>。
- 5.「耐震設計標章」10%，獎勵面積715.29 m<sup>2</sup>。
- 6.「時程獎勵」3.5%，獎勵面積250.35 m<sup>2</sup>。
- 7.「協議合建」5%，獎勵面積357.64 m<sup>2</sup>。
- 8.「建築規劃設計獎勵」12%，獎勵面積858.34 m<sup>2</sup>。
- 9.「合法四層樓」1.05%，獎勵面積75.78 m<sup>2</sup>。
- 10.申請容積獎勵總計50%，獎勵面積3,576.45 m<sup>2</sup>。

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 | 「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段182-1地號等22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                                                                     | 孫委員振義                                                                                                                                                                                                           | 法令適用日 | 106 年 6 月 29 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)<br><input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106 專案 |       |                |
| 迴避 | 本案實施者委託弘傑城市開發股份有限公司規劃，本案討論前陳委員玉璟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           | 瓏山林企業股份有限公司            |                             |        |                     |        |
| 規劃團隊          | 弘傑城市開發股份有限公司、王介哲建築師事務所 |                             |        |                     |        |
| 基地位置          | 板橋區銘傳街及吳鳳路 52 巷街廓中     |                             |        |                     |        |
| 基地面積          | 2,112 m <sup>2</sup>   |                             |        |                     |        |
| 更新前戶數         | 合法 88 戶                |                             |        |                     |        |
| 土地使用分區        | 分區                     | 面積                          | 法定建蔽率  | 基準容積率               |        |
|               | 住宅區                    | 2,112 m <sup>2</sup>        | 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          | 非於更新地區內                |                             |        |                     |        |
| 公、私有土地比率      | 公有土地                   | -                           |        |                     |        |
|               | 私有土地                   | 2,112 m <sup>2</sup> (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                 | 2,112.00                    | 83     | 5,542.28            | 83     |
|               | 排除總和                   | -                           | -      | -                   | -      |
|               | 同意數                    | 1,969.75                    | 75     | 5,098.86            | 75     |
|               | 同意比率                   | 93.26%                      | 90.36% | 92.00%              | 90.36% |
| 變更實施者<br>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                 | 2,112.00                    | 89     | 5,542.28            | 89     |
|               | 排除總和                   | -                           | -      | -                   | -      |
|               | 同意數                    | 1,946.49                    | 78     | 5,056.58            | 78     |
|               | 同意比率                   | 92.16%                      | 87.64% | 91.24%              | 87.64% |

## 貳、辦理歷程：

| 時間              | 事由                             |
|-----------------|--------------------------------|
| 106 年 6 月 17 日  | 自辦公聽會                          |
| 106 年 6 月 29 日  | 事業計畫報核                         |
| 107 年 1 月 31 日起 | 公開展覽(30 日)                     |
| 107 年 2 月 12 日  | 公辦公聽會(詳附件 1)                   |
| 107 年 5 月 11 日  | 第 1 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 2)        |
| 108 年 1 月 15 日起 | 公開展覽(第 2 次)(30 日)              |
| 108 年 1 月 25 日  | 公辦公聽會(詳附件 3)                   |
| 108 年 6 月 24 日  | 第 2 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 4)        |
| 109 年 6 月 23 日  | 第 3 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 5)        |
| 111 年 4 月 14 日  | 聽證會(詳附件 6)                     |
| 111 年 7 月 29 日  | 新北市都市更新及爭議處理審議會第 39 次會議(詳附件 7) |
| 112 年 11 月 3 日  | 變更實施者為瓏山林企業股份有限公司              |
| 113 年 5 月 6 日起  | 公開展覽(第 3 次)(30 日)              |
| 113 年 5 月 16 日  | 公辦公聽會(詳附件 8)                   |
| 113 年 7 月 16 日  | 第 4 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 9)        |
| 113 年 11 月 22 日 | 廢巷改道諮詢會議(詳附件 10)               |
| 114 年 5 月 16 日  | 第 5 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 11)       |
| 115 年 1 月 30 日  | 聽證會(詳附件 12)，無人發言               |

## 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，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。           |
| 交通影響評估審查 | 送審中，審查進度：實施者於 114 年 4 月 30 日提交評報告書予交通局審查。                      |
| 容積移轉審查   | 實施者已於 113 年 11 月 22 日新北府城開字第 1132297319 號函，可接受移入容積為基準容積 22.8%。 |

## 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    | 21 層                                                  |
|       | 地下層                                                   | 7 層     | 7 層                                                   |
| 建築物構造 | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S. S)                    |         | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S. S)                    |
|       | <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) |         | <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 checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R. C)      |
| 單元戶數  | 188 戶                                                 |         | 188 戶                                                 |

| 項目      | 公開展覽版 | 小組審竣提大會版 |
|---------|-------|----------|
| 實設停車位數  | 192 部 | 190 部    |
| 實設機車位數  | 189 部 | 188 部    |
| 實設裝卸車位數 | 1 部   | 2 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                                 |              | 第 3 次公開展覽版            |         | 小組審竣提大會版              |         |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|
|                                      |              | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度(%) |
| 中央獎勵                                 |              |                       |         |                       |         |
| 六                                    | 結構安全未達最低等級   | 506.88                | 8       | 506.88                | 8       |
| 十                                    | 綠建築(黃金級)     | 506.88                | 8       | 506.88                | 8       |
| 十一                                   | 智慧建築(銀級)     | 380.16                | 6       | 380.16                | 6       |
| 十二                                   | 無障礙住宅標章(第二級) | 190.08                | 3       | 190.08                | 3       |
| 十三                                   | 耐震設計標章       | 633.6                 | 10      | 633.6                 | 10      |
| 中央獎勵合計                               |              | 2,217.60              | 35      | 2,217.60              | 35      |
| 地方獎勵                                 |              |                       |         |                       |         |
| 二                                    | 建築規劃設計獎勵     | 760.32                | 12      | 760.32                | 12      |
| 六                                    | 合法四／五層樓      | 126.72                | 2       | 126.72                | 2       |
| 地方獎勵合計<br>(上限為法定容積 20%)              |              | 887.04                | 14      | 887.04                | 14      |
| 都市更新獎勵合計<br>(中央+地方)<br>(上限為法定容積 50%) |              | 3,104.64              | 49      | 3,104.64              | 49      |
| 容積移轉                                 | 區內容積移轉       | -                     | -       | -                     | -       |
|                                      | 區外容積移轉       | 1,444.60              | 22.8    | 1,444.60              | 22.8    |
| 容積移轉合計                               |              | 1,444.60              | 22.8    | 1,444.60              | 22.8    |
| 申請容積獎勵總計                             |              | 4,549.24              | 71.8    | 4,549.24              | 71.8    |

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，專案小組仍請實施者與其妥為溝通協調達成共識。                                                                              |                                         |
| 二  | 更新單元範圍                 | 經第 3 次專案小組原則同意。                                                                                                                             |                                         |
| 三  | 變更實施者                  | 經第 4 次專案小組原則同意。                                                                                                                             |                                         |
| 四  | 建築容積獎勵                 | 經第 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—低碳政策              | 本案更新單元面積大於 2,000 m <sup>2</sup> (2,112 m <sup>2</sup> )，應取得銅級綠建築標章及低碳建築標示第三級部分，本案已申請黃金級綠建築獎勵；另低碳建築標示第三級部分，經實施者說明指標內容及自評結果後，經第 5 次專案小組原則無意見。 |                                         |
| 六  | 建築規劃設計-智慧建築            | 本案報核時間為 106 年 6 月 29 日，依 105 年 6 月 28 日修正發布之新北市都市更新審議原則規定應取得合格級智慧建築標章，本案已申請銀級智慧建築標章獎勵，符合規定。                                                 |                                         |
| 七  | 建築規劃設計                 | 實施者業依第 5 次專案小組意見修正完竣。                                                                                                                       |                                         |
| 八  | 財務計畫(112 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                                                                                                                                      | 12.5%                                   |
|    |                        | 經第 5 次專案小組原則同意。                                                                                                                             |                                         |
| 九  | 事業之財務計畫(112 版本)—計算基礎   | 項目                                                                                                                                          | 計算基礎                                    |
|    |                        | 信託管理費用                                                                                                                                      | 暫以報價單之 50%提列                            |
|    |                        | 容積移轉費用                                                                                                                                      | 以 112 年公告現值之 0.9 倍提列外加環境改善價金 332 萬 64 元 |
|    |                        | 經第 5 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。                                                                                                          |                                         |
| 十  | 財務計畫(112 版本)—管理維護及委辦費用 | 項目                                                                                                                                          | 費用                                      |
|    |                        | 開放空間管理維護費                                                                                                                                   | 300 萬 2,003 元                           |
|    |                        | 綠建築管理維護費用                                                                                                                                   | 145 萬 9,548 元                           |
|    |                        | 智慧建築管理維護費用                                                                                                                                  | 145 萬 9,548 元                           |

| 項目 | 議題       | 內容                                            |               |
|----|----------|-----------------------------------------------|---------------|
|    |          | 無障礙環境管理維護費用                                   | 145 萬 9,548 元 |
|    |          | 耐震標章管理維護費用                                    | 145 萬 9,548 元 |
|    |          | 綠建築及智慧建築委辦費                                   | 75 萬元         |
|    |          | 耐震標章委辦費                                       | 685 萬元        |
|    |          | 經第 5 次專案小組原則同意，並因建築規劃調整順修費用。                  |               |
| 十一 | 選配原則     | 經第 5 次專案小組原則同意。                               |               |
| 十二 | 資金來源與出資者 | 實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，經第 5 次專案小組原則同意。     |               |
| 十三 | 風險控管機制   | 本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採「資金信託」，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  | 現有巷道廢止或改道 | 本案申請廢止「銘傳街」部分現有巷道範圍，尚符合「新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款」規定，經第 5 次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。 |
| 二  | 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、本案申請廢止「銘傳街」部分現有巷道範圍，尚符合「新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款」規定，原則同意；其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容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。

