抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國108年8月7日
發文字號：新北府城更字第10842174292號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註五及備註七

裝

開會事由：召開「擬訂新北市板橋區公館段1169地號等10筆(原7筆)土地暨江子翠段新埔小段22-2地號等4筆土地都市更新事業計畫案」聽證會

開會時間：108年9月3日(星期二)上午9時30分
開會地點：板橋區四維公園市民活動中心(新北市板橋區陽明街166號)

訂

主持人：陳委員玉霖、李主任秘書擇仁
聯絡人及電話：陳軍豪 (02)29506206 分機306

出席者：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣桃園農田水利會、新北市政府財政局、羅張麗珠、江顯忠、翁林月秀、李欣樺(謄本地址)、李欣樺(通訊地址)、陳張美玲(謄本地址)、陳張美玲(通訊地址)、陳敏真(謄本地址)、陳敏真(通訊地址)、張馨心、華南商業銀行股份有限公司、新北市板橋區農會、翔譽國際建設股份有限公司(代表人:張修清)、安邦工程顧問股份有限公司、台北國際聯合建築師事務所

線

列席者：林委員育全、林委員佑璘、林委員嘉慧、袁委員如瑩、古委員宜靈
副本：新北市板橋區公所、新北市板橋區文德里里辦公處、新北市板橋區陽明里里辦公處、新北市板橋區新翠里里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局板橋分局、新北市政府都市更新處更新事業科

備註：

一、依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。

二、有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十

二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，故本案依108年1月30日修正公布之本條例第33條規定辦理聽證程序。

三、有關本案「擬訂新北市板橋區公館段1169地號等10筆(原7筆)土地暨江子翠段新埔小段22-2地號等4筆土地都市更新事業計畫案」，依都市更新條例第33條規定(略以)：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：……」，召開本次聽證會，執行機關為本府。

四、有關聽證會目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行相互言詞答辯程序，作為本府核定計畫之參酌。

五、本案「擬訂新北市板橋區公館段1169地號等10筆(原7筆)土地暨江子翠段新埔小段22-2地號等4筆土地都市更新事業計畫案」聽證會版計畫書、圖自108年8月14日起張貼及公告於本府、板橋區公所及有關轄區里辦公處20日供民眾查閱。為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，檢送實施者提供依聽證會版複製之本案事業計畫書(光碟)1份，並於實施者所架設網站查詢(網址：http://www.r168.com.tw/index.php)，其最終仍應以本府核定發布實施為準。

六、聽證會主要程序：主席致詞、實施者簡報、依序發言及相互詢答、聽證終結。

七、於聽證程序時，受通知人得就爭議事由或證據等到場以言詞為意見之陳述、提出證據及詢問，無法出席者，得以書面委

託代理人出席，亦或以書面陳述意見，並請於會前將書面意見或資料提交本府(隨文檢送發言單1份)，本府將列入聽證紀錄，惟若於會後提供意見者，本府將彙整後提供本市都市更新審議委員會參酌，恕不納入本次聽證會議紀錄。聽證紀錄將提供本市都市更新審議委員會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。

八、副本抄送本府警察局：敬請於聽證會當日派員維持秩序。

檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：陳軍豪
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506556
電子信箱：AW5480@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處更新事業科

發文日期：中華民國108年9月11日
發文字號：新北府城更字第1084218636號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（1082013959_108D2001377-01.pdf、1082013959_108D2001378-01.odt）

主旨：檢送108年9月3日召開「擬訂新北市板橋區公館段1169地號等10筆(原7筆)土地暨江子翠段新埔小段22-2地號等4筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府108年8月7日新北府城更字第10842174292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(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下各項文件下載功能下載。

正本：陳委員玉霖、林委員育全、林委員佑璘、林委員嘉慧、袁委員如瑩、古委員宜靈、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣桃園農田水利會、羅張麗珠、江顯忠、翁林月秀、李欣樺(謄本地址)、李欣樺(通訊地址)、陳張美玲

(謄本地址)、陳張美玲(通訊地址)、陳敏真(謄本地址)、陳敏真(通訊地址)、張馨心、華南商業銀行股份有限公司、新北市板橋區農會、安邦工程顧問股份有限公司、台北國際聯合建築師事務所

副本：新北市板橋區公所、新北市板橋區文德里里辦公處、新北市板橋區陽明里里辦公處、新北市板橋區新翠里里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局板橋分局、新北市政府都市更新處更新事業科(均含附件) 電子公文交換章 2019/09/11 15:35:28

本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線

69

「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆(原 7 筆)土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 108 年 9 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：新北市板橋區四維公園市民活動中心

參、主持人：陳委員玉霖（林委員佑璘 代理）、

李主任秘書擇仁（黃正工程司秀源 代理）　　記錄：陳軍豪

肆、出列席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「**擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆(原 7 筆)土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案**」聽證會，今日會議係依內政部 103 年 4 月 25 日修正都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請本市都市更新審議委員會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 **作業單位代為宣讀**	**財政部國有財產署北區分署** **（公館段 1173-1、1173-2、2063 及江子翠段新埔小段 22-4 等 4 筆土地）** 一、 依貴府 108 年 8 月 7 日新北府城更字第 10842174292 號開會通知單辦理。 二、 謹提供本分署意見如下： (一)因財政部已於 108 年 6 月 20 日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)，且本案更新單元範圍已調整，請實施者於事業計畫書第 5-5 頁修正本案國有土地處理方式如下： 1. 查本案更新單元內涉本署經管公館段 1173-1、1173-2、2063 地號及江子翠新埔小段 22-4 地號共 4 筆國有土地，面積合計 413.9 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,601 平方公尺之比例為 25.85％，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。	(一) 本案建築規劃內容皆依 103 年 12 月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理，且本案於 107 年 6 月 20 日進行小範圍都更都設第四次專案小組會議，亦無社會住宅規劃之結論，故目前本案有關國有土地分配之規劃，維持原 103 年 12 月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理，並依 103 年 12 月 19 日聽證會貴分署書面意見，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。

	(2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金；其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 (二)查本案採權利變換方式實施，因上述土地皆非屬抵稅土地，按前述規定需先評估是否符合規劃為中央機關辦公廳舍，惟本案已進入聽證階段，為免因建築規劃尚未確認而延宕都市更新進程，請實施者儘速按上開規定，先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積並提供本分署，以憑研處，務請重視。 (三)本案容積獎勵達32.15%(未含容積移轉及其他容積獎勵)，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 (四)本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%(區內容積移轉費用為9,535萬3,873元)，請實施者儘速依本分署107年6月15日台財產北改字第10700163520號函說明二、(四)提送本案申請容積移轉前後相關分析資料憑參。	(二) 本案容積獎勵依 103 年 12 月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理。 (三) 容積移轉相關分析資料再行提送供參。

	(五)本案國有土地比例達 25.85%，提列之總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達 52.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	(四)本案管理費率依 103 年 12 月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理，風險管理費率業依前述會議決議辦理調降至 11.5%。
	(六)依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。	(五)本案營業稅將於權利變換計畫依相關規定辦理提列。
	(七)依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。	(六)代為拆除費用依實際狀況辦理，如由實施者代為拆除，則於拆遷補償費用中扣除代為拆除費用。
	(八)本案共同負擔比例達 52.67%，請實施者就財務計畫中各項共	(七)本案共同負擔比例依103年12

	同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (九)本案規劃地上 2 層至 24 層為集合住宅(事業計畫書第 11-3 頁)，惟第 19-1 頁分配原則說明卻載明以 2~13 層為原則進行選配，已限縮相關權利關係人選配權益，本分署無法同意，請刪除。 (十)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。 (十一)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理，因本案後續將辦理權利變換計畫，實際分配比例以權利變換計畫核定內容為準。 （八）本案選配原則文字載明為建議且為原則性之提示，倘欲就其他樓層進行選配，如與所有權人應分配價值有所差距時，則互為找補。 （九）有關交屋前水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理。 （十）本案防水保固為 1 年。

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新審議及爭議處理委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續核定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：上午 10 時 30 分