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：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機313
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109年3月6日
發文字號：新北府城更字第1094702169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8次會議紀錄（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247BSQE6G）

主旨：檢送109年3月3日新北市都市更新及爭議處理審議會第8次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府108年2月24日新北府城更字第1094701722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。」，請冠

德建設股份有限公司（代表人：馬志剛）依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、黃委員國峰、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、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、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育衫(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、楊幹事展昀(交通局)、梁股長瑋真(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、東基開發建設股份有限公司(代表人:陳宜廷)、中華建築經理股份有限公司、許偉鈞建築師事務所、中華電信股份有限公司、臺灣銀行股份有限公司、新北市政府民政局、新北市政府教育局、新北市政府警察局、財政部北區國稅局、財政部北區國稅局新店稽徵所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府警察局新店分局、新北市新店戶政事務所、新北市新店地政事務所、冠德建設股份有限公司（代表人：馬志剛）、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、許義明建築師事務所、中興工程顧問股份有限公司、新北市新店區公所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜琨、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝冗、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、吳家登、吳德仁(均含附件)

電子公文交換章 2020/03/06 16:44:00

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 3 月 3 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、出席單位及人員: 詳簽到簿

五、主席致詞: 略

六、作業單位工作報告: 略

七、審議案:決議詳後附提案單

（一）「擬訂新北市中和區大智段 808 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案

（二）「變更新北市新店區行政段 645 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市新店區行政段 645 地號等 21 筆土地都市更新權利變換計畫案」

八、散會: 下午 3 時 15 分

案由	**「擬訂新北市中和區大智段 808 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案**			
類別	**審議案**		**案號**	**第 1 案**
	召集人	**-**	**法令適用日**	**102 年 12 月 31 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	東基開發建設股份有限公司				
規劃團隊	中華建築經理股份有限公司、許偉鈞建築師事務所、宏達建築師事務所				
基地位置	中和區景平路、秀朗路三段、自立路及自立路 64 巷所圍街廓				
基地面積	7,059.61 ㎡				
更新前戶數	合法 185 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	國有：財政部國有財產署 257.625 ㎡ (3.65%)			
		市有：新北市政府財政局 489.985 ㎡ (6.94%)			
	私有土地	6,312.00 ㎡ (89.41%)			
報核時同意比例	**項目**	**土地**		**合法建築物**	
		面積(㎡)	**人數(人)**	**面積(㎡)**	**人數(人)**
	全區總和	7,051.61	217	13,248.50	186
	公有	747.61	2	0	0
	私有	6,312.00	215	13,248.50	186
	排除總和	21.55	2	70.30	1
	計算總和	6,290.45	213	13,178.20	185
	私有同意數	4,752.50	158	10,085.84	145
	同意比例(%)	75.55	74.18	76.53	78.38

貳、 辦理歷程：

時間	**事由**
102 年 12 月 21 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
102 年 12 月 31 日	實施者擬具事業計畫報核
103 年 5 月 26 日起	辦理公開展覽 30 日；103 年 6 月 12 日召開公辦公聽會
103 年 7 月 2 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組
104 年 8 月 25 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組
105 年 10 月 17 日	協調諮詢小組會議
105 年 12 月 22 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組
107 年 6 月 15 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組
107 年 7 月 27 日	協調諮詢小組會議（第 2 次）

時間	事由
108 年 8 月 26 日	第 5 次都更暨都設聯審專案小組
108 年 12 月 17 日	第 6 次都更暨都設聯審專案小組

參、 相關審查辦理進度：

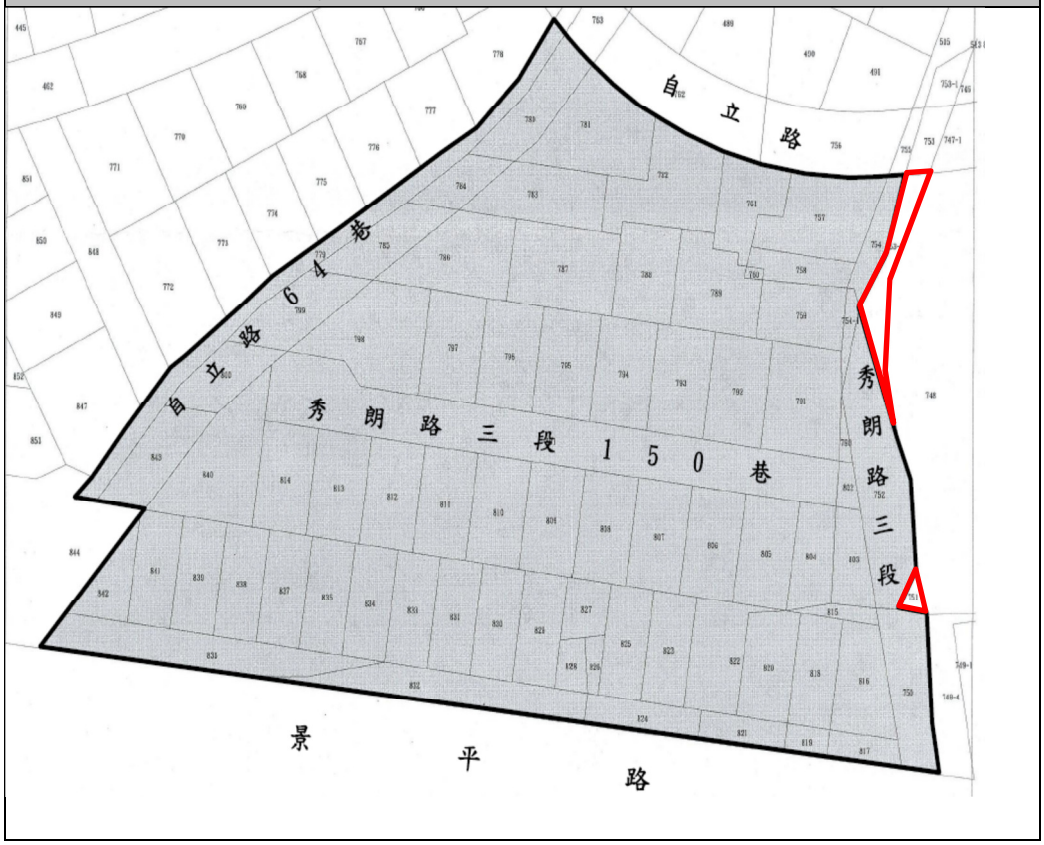
審查事項	辦理進度
都市設計審議	併同都市更新事業計畫召開聯席審查會議。
交通影響評估	送審中，審查進度：實施者提交評報告書予交通局審查，交通局於 108 年 4 月 15 日函復意見請實施者修正。
環境影響評估	送審中，提經 107 年第 2 次（1 月 29 日）審查委員會審查。
容積移轉審查	尚未送審。

肆、 提請討論事項：

本案鄰地（751、753-2 地號）位於現有巷道秀朗路三段上，審議期間地主多次陳情欲納入本案更新單元範圍，依第 6 次專案小組會議結論（詳附件 1）：「有關鄰地（751、753-2 地號）地主欲納入本案更新單元範圍，請鄰地所有權人會後 30 日內出具該等地號全數私有所有權人正確格式同意書一式二份予實施者與都更處始得調整範圍，若逾期未能出具同意書、同意書格式錯誤或有誤植誤繕等情事，則維持原更新單元範圍。」。

會後，陳情人已於期限內提送同意書至更新處（詳附件 2），惟實施者表示陳情地主以炒作土地角度看待該兩筆土地，造成實施者成本負擔太重，擬不將該兩筆土地納入（詳附件 3），爰請實施者說明考量緣由後，提請本次大會確認更新單元範圍，再續行辦理聽證等程序。

鄰地陳情欲納入本案更新土地示意圖



擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

本案更新單元範圍部分，考量原單元內所有權人權益及案件穩定性，為利本案推動進程，同意本案維持原送件範圍續辦聽證等後續程序，惟仍請實施者持續與鄰地（751、753-2 地號）私地主溝通，相關權利人亦可於聽證會以公開程序陳述意見並與實施者答辯後，提送大會作成決定。

案由	**「變更新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新權利變換計畫案」**			
類別	**審議案**		**案號**	**第2案**
	召集人	**—**	**法令適用日**	**104年5月15日**
			評價基準日	**104年3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	冠德建設股份有限公司	
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、許義明建築師事務所	
估價團隊	瑞普國際不動產估價師事務所、泛亞不動產估價師事務所、信義不動產估價師事務所	
基地位置	新店區北新路一段、北新路一段88巷所圍東南側街廓範圍內	
基地面積	12,003.90 ㎡（地政事務所地籍預測結果面積）	
更新前戶數	合法14戶	
背景說明	本案屬公辦都市更新案，係依都市更新條例第9條規定經公開評選程序委託冠德建設股份有限公司辦理都市更新事業，並於103年10月20日簽訂契約。	
變更方式	◆事業計畫：依99年5月12日發布實施之都更條例第19條之1規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽及依第22條規定徵求同意。另依108年1月30日公布之同條例第33條規定本案目前無爭議，故免辦理聽證。 ◆權變計畫：依99年5月12日發布實施之都更條例第29條之1規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽。另依108年1月30日公布之同條例第33、48條第1項規定本案目前無爭議，故免辦理聽證。	
土地使用分區	行政園區特定專用區（法定容積率300%、法定建蔽率50%）	
實施方式	權利變換	
更新地區	102年10月15日公告實施「新北市新店區行政段547地號等22筆土地都市更新地區」	
公、私有土地比例	國有土地	561.54 ㎡ (4.68%)
	市有土地	7,596.94 ㎡ (63.29%)
	私有土地	3,845.42 ㎡ (32.03%)

貳、辦理歷程：

時間	事由
104 年 05 月 15 日	申請事業計畫及權利變換計畫報核
105 年 5 月 13 日	提送本市都市更新審議委員會第 55 次會議(詳附件 1)
105 年 6 月 16 日	提送本市都市更新審議委員會第 56 次會議(詳附件 2)
時間	**事由**
105 年 08 月 18 日	核定實施事業計畫及權利變換計畫(詳附件 3)
105 年 11 月 14 日	領取建造執照(105 店建字第 00399 號)
108 年 12 月 31 日	實施者擬具變更事業計畫及變更權利變換計畫報核
聽證會	依 108 年 1 月 30 日公布之都更條例第 33、34、48、49 及 86 條規定，且本案目前無爭議，故免辦理聽證。

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
環境影響評估說明	105 年 8 月 3 日核備。
交通影響評估報告	105 年 7 月 26 日核備。
都市設計審議	1.105 年 8 月 9 日核備。 2.109 年 11 月 29 日第 1 次變更設計提送都市設計專案小組審議（變更內容為配合鄰房侵佔修正設計建蔽率、容積率、相關配置及景觀圖說；調整停車配置、廁所及梯間面積、開門位置及隔間；行動不便坡道開口、景觀燈具型式、數量、樹種調整；花台範圍、曬衣架型式；開窗尺寸及分割調整、裝飾柱尺寸調整；取消民防廣播塔；磁磚樣式、中華電信拉皮、運動中心格柵顏色等調整立面及透視顏色等），修正後通過，惟有關中華電信立面拉皮部分，為都市更新回饋事項，請依都更審議意見辦理。 3.109 年 2 月 17 日核備。
地政預測成果	108 年 12 月 16 日完成預測。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定(第 55、56 次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：
一、第 56 次審議委員會特殊決議事項： (一)實施者承諾回饋設置遠見圖書館，同意不予設置並改以捐贈都市更新基金 1,695 萬 8,000 元替代。(實施者業於 105 年 8 月 8 日繳納)

(二)實施者承諾設置捷運地下連通道部分，表示實施者應以捷運新店區公所現況配置重新檢視本案施作連通道所需工項及費用。(市府捷運工程局業於105年7月22日確認後無其他意見)

二、核定函內容重點摘錄：

(一)本案捐贈公益設施作為新店國民運動中心使用（總樓地板面積為9,722.62平方公尺)，並於地下1層留設38部機車停車位(編號79-116)、地下3層留設47部汽車停車位(編號398-415、474-502)部分，其管理費以區分所有建物管理費三分之一計算，且其應具獨立產權、動線、水電表，並由本府體育處維護管理，除經公益設施管理機關(本府體育處)同意，不得變更。

(二)實施者承諾提供100輛You-bike(含車輛及其相關設備)及捐贈LED資訊牆(4公尺×6公尺)部分，實施者應於核准使用執照前設置完成，並由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

(三)實施者承諾回饋之串接捷運陸橋之空橋平臺部分，應提供不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，並由辦公棟管委會維護管理，其費用由管理費支應。

(四)實施者承諾回饋之運動中心屋頂綠化平臺空間(新店碧毯)部分，屬公共使用空間，應提供不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，並由本府體育處擔任管理維護主管機關。

變更項目		原核定版	本次大會版	變更原因
一、	計畫地區範圍	547(部分)	547-1	因地籍分割調整範圍內土地地號，更新單元面積不變。
		650-1(部分)	650-2	
二、	建築設計、造型及景觀設計	1.修正設計建蔽率及設計容積率 （總樓地板面積及總容積樓地板面積不變。） 2.相關一層平面圖、景觀檢討圖等配合修正		配合鄰房侵佔修正
		1.地下一層捐贈機車停車區、辦公室機車停車區及住宅機車停車區停車配置調整；地下二層無障礙坡道調整；地下三四層柱子新增裝飾包覆；地下五層人孔位置調整、柱子新增裝飾包覆。 2.辦公棟地上層：廁所及梯間面積變更 3.住宅棟地上層：開門位置調整、隔間修正 4.辦公棟、運動中心及住宅棟屋頂層：景觀舖面材料塑木變更為木紋磚、燈具形式及數量修正、行動不便坡道開口、花台範圍、樹種等調整；曬衣架形式調整等。		配合施工合理性修正

		1.辦公棟：要求陽台需設置欄杆，影響平台設置故修正南向無障礙坡道(地上一層)。空間名稱配合防火避難審查填寫(地上各層)。修正水箱範圍(屋突層) 2.住宅棟：修正水箱範圍(十三層)	**配合建照抽查、防火避難審查、自來水審查修正**
		1.中華電信立面拉皮修正各向立面彩圖 2.辦公棟屋突層：取消民防廣播塔	**配合中華電信及新店分局意見修正**
		1.各向立面圖及剖面圖：配合立面開窗尺寸及分割調整及取消民防廣播塔修正 2.辦公及住宅棟：開窗尺寸及分割調整、裝飾柱尺寸調整 3.透視圖：配合磁磚樣式調整透視顏色、運動中心格柵顏色調整、中華電信立面拉皮修正	**配合立面修正**
三、	**財務計畫**	更新總成本維持原核定之數值不變；更新後銷售面積、銷售單價及總價配合銷售面積調整。 (共同負擔比例為 44.82%，低於原核定之 45%)	**配合地政預測成果修正**
四、	**契約規定與承諾回饋事項辦理情形**	1.地下一層捐贈機車停車區、辦公室機車停車區及住宅機車停車區停車配置調整 2.取消民防廣播塔 3.3 樓聯合服務櫃台：取消櫃台家具設置 4.千禧陸橋：依都審意見修正為白色系 5.中華電信機房外牆整修維護：中華電信立面拉皮修正	**配合施工合理性及各單位/都審審查意見修正**
五、	**規劃內容差異比較：**		
	建築量體	2 棟，地下均為 5 層，地上層如下 住宅棟　：30 層 辦公棟　：31 層 運動中心：9 層	**維持原核定**
	單元戶數	辦公單元　　：71 戶 中華電信服務中心：1 戶 店鋪　　：5 戶 運動中心　　：2 戶 住宅單元　　：229 戶	
	停車位數	汽車 616／機車 1035 部	
	都市更新獎勵	12,760.03 ㎡(35.43%)	
	土管獎勵	1,1883.86 ㎡(33.00%)	

伍、變更權利變換計畫內容概述：

原核定(第 55、56 次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：
一、 **第 55 次審議委員會特殊決議事項：**有關中華民國與新北市屋地不同人之情形，應依都市更新條例第 39 條第 4 項規定拆算各建物可分配權值並計算應存記之增值稅數額，且依規定公有地移轉係屬免徵土地增值稅，故仍應計算。

二、 **第 56 次審議委員會特殊決議事項：**有關本府環境影響評估審查委員會 105 年度第 6 次會議決議要求本案自設 21 席車位供公眾使用部分，同意依實施者所提方案由實施者原選配之車位提供，其面積登記為公共設施面積（大公）並由各戶房屋按比例持分，且不計入選配權值計算，請實施者於計畫書清楚敘明面積及權值計算方式，並於公寓大廈管理規約草約清楚載明該部分車位之性質及後續維護管理，應確保未來確實供公眾使用且不得銷售。

變更項目		**計畫內容**
一、	**權變計畫**	本案配合地政機關測量預審成果，土地面積尚無變更。建築物部分，全案銷售產權面積增加 96.34 平方公尺，更新後總權利價值增加 7,775 萬 6,297 元，共同負擔比例由原核定之 45%降為 44.80%。

二、 共同負擔差異比較：

項目	**原核定版**	**(變更後)本次大會版**	**差異**
共同負擔金額	8,045,424,030 元	**維持原核定**	-0
更新後總價值	17,878,887,585 元	**17,956,643,882 元**	+77,756,297
共同負擔比例	45.00%	**44.80%**	-0.2%

三、 估價結果：選定瑞普國際不動產估價師事務所鑑價結果

項目		**原核定版**	**本次變更版**		
			瑞普(領銜)	**泛亞**	**信義**
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,180,000	**維持原核定**	**維持原核定**	**維持原核定**
更新前	更新前土地總價(元)	4,284,792,105			
更新後	二樓以上平均單價(元/坪)	605,162	607,394	603,554	584,010
更新後	車位平均價格(元/個)	2,030,826	**維持原核定**	**維持原核定**	**維持原核定**
更新後	更新後總權利價值(元)	17,878,887,585	17,956,643,882	17,806,263,247	17,609,565,730

陸、提請討論事項：

一、有關本案原核定承諾施作 3 樓聯合服務櫃台，原估算裝修成本為 1200 萬元，後因進駐機關使用需求調整，取消桌椅設置，裝修成本 230 萬 2,000 元以納入本市住宅及都更基金方式處理，請實施者說明後提請確認。

二、有關建築預測量產權面積影響更新後總權利價值增加 7,775 萬 6,297 元，共同負擔比例由 45%降為 44.80%，請實施者說明後提請確認。

三、有關更新後總權利價值增加，二樓以上平均單價由 60 萬 5,162 元/坪調整為 60 萬 7,394 元/坪(增加 2,232 元)，涉及更新後所有權人之應分配之權利價值，另經查私有土地所有權人臺灣銀行股份有限公司(委託人：林義鈞)之應繳納差額價金由原核定之 1,474 萬 505 元調整為 1,477 萬 511 元(增加 3 萬 6 元)，請實施者說明後提請確認。

四、有關本案涉及中華電信立面拉皮(位於本案更新單元範圍外之本案契約承諾事項)部分，請實施者說明後提請確認。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

一、本案原核定事業計畫實施者承諾事項部分：

（一）有關原預定施作 3 樓聯合服務櫃台部分，後因進駐機關使用需求調整而取消桌椅設置，其裝修成本 230 萬 2,000 元改以捐贈本市住宅及都市更新基金替代，請實施者於本次變更事業計畫核定前繳納。

（二）有關範圍外毗鄰之中華電信營運中心建築物立面拉皮部分，其立面外觀形式既經中華電信確認，原則無意見。

二、有關本案建築物預測量產權面積調整，致更新後總權利價值增加 7,775 萬 6,297 元，共同負擔費用維持原核定，故同意共同負擔比例由 45%調整為 44.80%。

三、有關本案建築物預測量產權面積調整，2 樓以上平均單價由 60 萬 5,162 元/坪調整為 60 萬 7,394 元/坪，致所有權人臺灣銀行股份有限公司(委託人：林義鈞)之應繳納差額價金由原核定之 1,474 萬 505 元調整為 1,477 萬 511 元，實施者表示已與該所有權人達成共識，又其餘所有權人選配後之結果多為減少繳納及增加領取差額價金，故同意本次 2 樓以上平均單價調整結果。

四、有關夜間照明部分，考量夜間人行安全，建議設置高燈，另建議無障礙機車位位置調整靠近垂直動線，請實施者納入考量。

五、本案變更事業計畫及權利變換計畫內容照案通過，其餘書圖誤植、誤繕處請配合修正，並授權作業單位確認修正後通過。

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。