

新北市都市更新及爭議處理審議會第 69 次會議議程

壹、日期：113 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時 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

紀錄彙整：李芳瑋

肆、作業單位工作報告：無。

伍、審議案：決議詳後附提案單。

- 一、「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」
- 二、「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」
- 三、「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 44 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」及「擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新單元範圍審議案
- 四、「變更(第 2 次)新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證做成決定案
- 五、「新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業案」代為拆除或遷移土地改良物

陸、臨時動議

柒、散會：上午 11 時 35 分

案由	「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」案			
類別	審議案		案號	第 1 案
	召集人	黃委員宏順(113 年卸任)	法令適用日	110 年 11 月 30 日
			評價基準日	110 年 7 月 31 日
迴避	本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所估價、弘傑城市開發股份有限公司，並第 2 次專案小組由陳委員錦麟代陳情人陳述意見，本案討論前陳委員玉霖、陳委員玉璟、陳委員錦麟已依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。			

壹、提會緣由：

本案經 113 年 7 月 26 日第 68 次審議會決議通過，惟本案不能分配之所有權人於 113 年 7 月 26 日下午陳情表示於大會後才收到開會通知單，該陳情人欲出席審議會陳述意見，經查係因凱米颱風致 7 月 24、25 日停止上班、上課，延遲郵務寄達事宜，為確保陳情人表達意見之權益，爰再提會討論以完備本案程序。

貳、基本資料：

實施者	科葳國際股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、李浩原建築師事務所				
估價團隊	麗業、宏大、景瀚不動產估價師聯合事務所、政大地政士聯合事務所				
基地位置	新莊區化成路及頭前路交叉口街廓中				
基地面積	1,723.54 m ²				
更新前戶數	合法 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	1,723.54 m ²	60%	210%	
實施方式	權利變換				
更新地區	無				
公、私有土地比率	私有土地	1,723.54 m ² (100%)			
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	1,723.00	7	2,092.34	1
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,703.55	1	2,092.34	1
	同意比率	98.87%	14.29%	100%	100%
備註：同意比率面積為係以報核時面積計算。					

參、辦理歷程：

時間	事由
110 年 9 月 10 日	通知申請分配位置時間自 110 年 9 月 23 日至 110 年 10 月 25 日，計 33 日
110 年 9 月 22 日	自辦公聽會
110 年 11 月 30 日	事業計畫暨權利變換計畫申請
111 年 12 月 1 日起	公開展覽(30 日)
111 年 12 月 20 日	公辦公聽會
112 年 2 月 16 日	第 1 次專案小組
112 年 8 月 2 日	第 2 次專案小組
113 年 5 月 15 日	聽證會
113 年 6 月 17 日	聽證專案小組
113 年 7 月 26 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 68 次會議(詳附件 1)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	111 年 8 月 3 日新北府城開字第 1111277584 號函表示接受移入容積為基準容積 15%。

伍、第 68 次審議會審竣之建築規劃內容概述：

項目	審竣版	
建築量體	棟別數	1 棟
	地上層	10 層
	地下層	2 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S.C) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	10 戶	
實設停車位數	47 部(含 1 部裝卸車位)	
實設機車位數	52 部	

陸、第 68 次審議會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		審竣版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	286.19	7.91
十三	耐震設計	361.94	10
十四	時程獎勵	253.36	7
中央獎勵合計		901.49	24.91
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	361.94	10
地方獎勵合計(上限 20%)		361.94	10
都市更新獎勵合計 (上限為法定容 50%)		1,263.43	34.91
區外容積移轉合計		485.00	13.40
申請容積獎勵總計		1,748.43	48.31

柒、第 68 次審議會審竣之權利變換計畫內容概述：【104 年 1 月 16 日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值			936 萬 9,153 元		
更新前土地 及合法建物 所有權人	6 人	參與分配者	1 人		
		不能分配者	5 人	合併選配	0 人
				現金補償	5 人
				繳補差額後選配	0 人
		不願分配者	0 人		

二、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	李○	6 萬 9,778 元	13 萬 4,817 元	現金補償
2	不能	汪○燦	83 萬 7,337 元	161 萬 7,784 元	
3	不能	李○勇	83 萬 7,337 元	161 萬 7,784 元	
4	不能	李○玲	83 萬 7,337 元	161 萬 7,784 元	
5	不能	汪○○茹	244 萬 2,232 元	471 萬 8,554 元	

三、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	宏大	景瀚
更新前	土地平均單價(元/坪)	68 萬	67 萬 5,000	65 萬
	更新前土地總價(元)	3 億 5,453 萬 2,178	3 億 5,192 萬 5,324	3 億 3,889 萬 1,085
更新後	地面層平均單價(元/坪)	48 萬 3,000	44 萬 9,000	48 萬 6,000
	2 樓以上平均單價(元/坪)	43 萬 1,611	40 萬 77	42 萬 2,311
	車位平均價格(元/個)	191 萬 5,556	181 萬 5,556	186 萬 5,556
	更新後總權利價值(元)	11 億 9,374 萬 2,368	11 億 863 萬 6,854	11 億 7,089 萬 8,946

四、共同負擔比率：

項目	審竣版
更新後總權利價值(元)	11 億 9,374 萬 2,368
共同負擔金額(元)	5 億 876 萬 2,638
土地所有權人應分配權利價值(元)	6 億 8,497 萬 9,730
共同負擔比率(%)	42.62%

捌、提請審議討論：

序	議題	提請討論
一	人民陳情意見	一、經第 68 次會議決議部分： (一)經實施者於會上說明第 2 次專案小組後持續與陳情人協商買賣事宜，後又依聽證專案小組再召開協調會議，陳情人表示希望分配一間店面，惟陳情人屬不能分配者，且本案未規劃單獨店面可供選配，雙方未達成共識，故請實施者再妥予溝通協調。 (二)聽證結果做成決定部分，經大會決議關於陳情人所提「更新單元範圍、權利變換分配結果、估價內容」等意見業經審議充分討論，故不採納；餘意見表達部分請實施者於核定前妥予陳情人溝通說明。 二、請陳情人陳述意見後提請討論。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

本案經陳情人到場說明後，爰維持第 68 次審議會決議內容如下：

- 一、依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報通過。
- 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。

**「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區幸福段 134 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計
畫案」聽證結果做成決定綜理表**

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1 自 行 發 言	洪○超(含書面意見) 1. 本人名下新北市新莊區幸福段 135 地號願意加入此次都更案範圍內，詳如說明，請查照。 2. 本人從本都更案開始迄今皆同意加入本都更案，唯之前公聽會及小組會議時，新北市政府都更處並無發文開會通知，只於 112 年 8 月 2 日曾自行出席表明願意加入本都更案；如果有人沒有獲得本人的同意情況下，向新北市政府表達本人不願意加入本都更案，業已嚴重影響本人權益，特此發文予新北市政府都更處正式表達本人願意加入本次都更案，以配合都市整體發展。 3. 這次會議我沒有接到通知，從一開始公聽會我就喪失權益，109 年沒有任何通知告訴我要走都更，我是被動的通知，我的權益 135 地號嚴重受到損失，裡面	1. 實施者為經營多年之高級進口傢俱公司，本案更新後將全棟作為傢俱業使用，為實施者日後於北台灣非常重要之展示銷售及倉儲旗艦據點，考量實施者企業特性所需營運之產權獨立及完整性等因素，倘納入鄰地混合使用後，將嚴重影響實施者企業經營方式內涵，故恕難同意納入鄰地，敬請鄰地地主見諒。	陳述人所陳意見第 1、2、3、4、5 點不予採納，理由： 第 1、2、3、5 點意見涉及欲納入更新單元範圍部分，經查陳述人於第 1 次專案小組審竣範圍後方才提出納入單元範圍之意願，經第 2 次專案小組結論為「維持原單元範圍，倘經實施者評估後願意納入鄰地併同更新，專案小組原則同意」，且實施者評估考量更新後營運之產權獨立、完整性及急迫性，不納入鄰地，且 135 地號未來仍得與其鄰地併同開發，故不予採納。 第 2 點意見涉及開會通知部分，業於公展、聽證程序通知更新單元範圍內所有權人，並依規定於區公所、里辦公處及專案網站周知本案辦理進度，故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	的內容可以用到剛剛的第 14 頁的地方，可以看到整個完整性，134 地號及 135 地號像是一個菜刀形狀，我一直強力要參加都更合建，不然未來我會變成都更孤兒，我希望能夠加入這都更案，綜合陳述第 8 頁裡面，109 年 6 月 7 月，在 5 月的時候，黃總協助說要不要加入都更，我說好，到了 7 月，魏經理說，500 坪獎勵容積足，可以不用被納入，這中間沒有溝通只有說要合建，接下來 109 年召開自辦公聽會，這中間沒有任何通知，紀錄方面是不是有我的發言，如果有我的發言就是嚴重影響我的權益。 4. 未來的危老都更，135 地號也沒辦法做，整個 4 樓缺了這一角，民眾就會說是個釘子戶，這個未來受到的壓力，整個完整性我是希望得到比較完善的。 5. 去年 5 月我有發文說希望來參加這個會議，有關更新單元範圍括號 3，本案的訴求希望經		第 4 點意見涉及未來無法單獨更新部分，陳情人所陳 135 地號尚得與其鄰地合併開發建築，無影響其興建權益，故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	過評估納入併同更新，專案小組原則上同意，後來也都沒有消息，直到今天也是被動告知我來參加這個會議，在這 135 地號嚴重缺少權益，我洪啟超在這邊發言。		
2 自行發言	汪○廷(代汪○○茹) (含書面意見) 1. 整個都更案從頭到尾，科葳國際公司都沒有派人來跟我本人接觸討論跟談判，完全沒有顧及我本人是否有參與都更的意願，讓我本人覺得科葳國際公司就是打算用沒有靠近化成路的土地並利用都更條例裡面的漏洞來硬吃掉我本人的緊鄰化成路的土地，因此我本人堅持反對此都更案。 2. 我本人特此聲明當初科葳國際(建商)並未獲得我本人同意的情況下就直接把我本人名下的土地納入都更範圍，特別我本人名下的土地還是緊鄰化成	1. 因建築線是指 136 地號上，若不納入 136 地號 134 地號為裡地，故更新單元須納入 136 地號。實施者先前應有跟您母親協商過，剛您所提到估價上公正性、合理性的部分，未來依審議結果為準，若您對價值有疑義的話，會後請您留下聯絡方式，實施者會再派人跟您說明。	陳述人所陳意見第 1、2、4、5、11、12、13、14 點不予採納、第 3 點未便採納、第 6、7、8、9、10、15 點無爭點，理由： 第 1、4 點意見表示不同意都更，考量更新單元範圍業經審議充分討論，故不予採納。 第 2 點意見表示「未獲得本人同意直接納入範圍」一節，經查本案報核時已達都市更新條例第 37 條所定同意比率門檻，符合規定，故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	路的建地。 3. 經去年新莊地政事務所鑑界結果顯示，科葳國際(建商)已經占用我本人土地違規使用數十年，從去年迄今違法占用者(科葳國際)也從來不來談判及道歉賠償，現今又是這個違法的公司(科葳國際)居然還要強行推動都更來強佔我本人名下土地，實在是有違法理情之義，本人特請新北市政府各級長官主持公道，絕不能讓此等不公不義之事在我們新北市新莊區發生。 4. 去年鑑界結果出爐後，我本人也沒有封路也沒有禁止科葳國際(建商)的人員通行，其實也是想跟科葳國際好好溝通，誰知一年過去科葳國際依舊維持盛氣凌人態度而不與我本人談判妥協，這也是我本人無法接受此次都更的主因。 5. 如果萬一都更成案，我本人也堅持要求參與選配拿回都更後的房地產並願意支付差額價金。		第 3 點意見涉及占有他人土地部分屬私人糾紛，應循司法途徑，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。 第 5 點意見涉及權利變換分配結果部分，經查陳述人屬不能參與分配者，依都市更新條例第 52 條規定，得以現金補償之。再查本案選配原

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	6. 我本人主張科葳國際公司應該指派至少總經理層級以上的公司代表來私下協商來嘗試看看能否和平達成共識。 7. 我本人對於政府推動都更案的態度十分贊同，我本人也願意配合政府政策讓新莊更加繁榮更加發達，只是不能因此讓大建商(科葳國際)來吃定像我們這種小地主的權利。 8. 正所謂程序不備，實質不究，科葳國際(建商)在本案該行的程序都沒有完備，就硬要我們小老百姓同意都更，這是最讓我們小老百姓最不能接受的。 9. 我本人不是釘子戶，也從未向任何人獅子大開口也從未說出任何不合理要求，我本人只是請求政府單位進行公平執法，而不是讓科葳國際(建商)做出趕鴨子上架這種絲毫沒有尊重土地所有權人的作法。 10. 我本人要求科葳國際(建商)在此次聽證會上做出保證，保證絕對		則係載明，於應分配外，宜由實施者與所有權人合意為之，且本案選配原則及分配結果業經審議充分討論，故不予採納。 第6、7、8、9、10點意見係陳述人請實施者再妥予溝通協調，故無爭點，惟請實施者於核定前妥予所有權人溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	不會犧牲小地主的權利並保證在未取得所有地主共識前不會辦理都更，我本人也在此請求新北市政府各級長官主持公道。 11. 關於之前科葳國際(建商)所提出三家鑑價公司所載明的市價每坪 60 多萬實際上已經遠遠落後於市價行情(實價登錄皆可查詢)，因此本人要求重新尋找三家新的鑑價公司來重新評估最新的都更案總價值，否則按照科葳國際(建商)所提出舊的市價將會造成我本人更大損失。 12. 除了幸福段 136 地號，明明周遭就還有 205、206、207、208 等多筆土地可供都更使用，甚至是有國有地 105 地號也可供都更，甚至是將 105 納入後還可以将頭前路作為指定建築線獲取更高的利益，而這也是我家人迄今不解為何要強迫我家土地加入這個沒有強制法源依據的都更案。 13. 隔壁的中醫診所緊臨		第 11 點意見涉及更新前估價部分，實施者依都市更新條例第 50 條規定指定一家估價者，其餘二家以公開方式選任，且估價內容業經審議充分討論，經審酌實施者答辯內容將依審議結果為準，故不予採納。 第 12、13、14 點意見涉及更新單元範圍部分，經實施者於聽證會上說明因 134 地號土地無緊臨建築線，故納入部分 136 地號，且考量更新單元範圍業經審議充分討論，故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	化成路的部份一樣是我家土地，況且中醫診所從頭到尾也都主張要加入都更案但是卻被科葳國際(建商)排除在外，假設排除成功，再加上乙種工業區的最小土地開發面積限制(150 平方公尺)，那中醫診所日後也無法都更，因為隔壁臺灣鹽野香料股份有限公司也可以使用跟科葳國際公司(建商)主張的同一個理由----「要自己一家公司方便使用」來排除中醫診所，如此一來這豈不是讓中醫診所日後永遠無法都更，嚴重違反都更法令精神。 14. 另依據第二次都市更新專案小組會議(112年8月2日)內所記載「意見回應及處理情形」所述回覆中醫師的第一點「經實施者評估考量企業營運之產權獨立完整性，維持原範圍續行都更程序」即說明如果為了都更後的房地產單一產權可以將中醫師診所排除在都更範圍外，那未來台		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	灣鹽野香料股份有限公司也可以依據同一個理由將中醫師診所排除在下次都更範圍外，那中醫師診所未來將沒有都更產權的任何保障，像這樣的都更也更沒有公益性可言。 15. 我本人要求今天發言都要詳實列入聽證會的會議紀錄。		第 15 點意見依都市更新條例第 33 條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定應作成聽證紀錄，故無爭點。
3 自 行 發 言	李○勇 1. 我是地主李○勇，同時代表堂姊李○玲發言，這都更案從頭到尾都沒有科葳國際跟我們做協商動作，我們希望科葳國際，雖然我們是小地主坪數很少，至少說要跟我們做過適當的溝通協調，而不是沒有任何一通電話，就做都更的事情。	1. 因個資法的關係無法得知 136 地號所有權人的聯絡方式，今日很開心您有來到現場，請您留下聯絡方式，會後我們再做溝通協調。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人請實施者再妥予溝通協調，故無爭點，惟請實施者於核定前妥予所有權人溝通說明。

案由	「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17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	李委員擇仁	法令適用日	100 年 11 月 4 日
			評價基準日	110 年 6 月 2 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、提會緣由：

本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫業經第 66 次審議會決議通過，惟原核定之事業計畫所載廢巷改道章節圖面誤植，故提送本次會議修正。

貳、基本資料：

實施者	威堡建設股份有限公司			
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、王承熹建築師事務所			
估價團隊	敏達、麗業、友宏不動產估價師聯合事務所			
基地位置	板橋區松江街、銘傳街 94 巷所圍街廓中			
基地面積	2,031 m ²			
更新前戶數	合法 53 戶			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	住宅區	2,031 m ²	50%	300%
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 96 m ² (4.73%)		
		市有：新北市板橋區公所 35.75 m ² (1.76%)		
	私有土地	1,899.25 m ² (93.51%)		

參、辦理歷程：

時間	事由
100 年 11 月 4 日	實施者擬具事業計畫報核
109 年 10 月 31 日	事業計畫發布實施
110 年 8 月 13 日	選配通知申請分配位置時間自 110 年 8 月 27 日至 110 年 10 月 13 日，計 48 日
110 年 9 月 13 日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
110 年 11 月 26 日	實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
111 年 7 月 14 日	簽准同意本案事業計畫適用簡易變更程序
111 年 7 月 21 日起	權利變換計畫辦理公開展覽 30 日，其變更事業計畫依「都市更新條例」第 19 條之 1 規定辦理後續事宜。

時間	事由
111 年 8 月 8 日	公辦公聽會
111 年 11 月 4 日	第 1 次都市更新專案暨都市設計聯審專案小組
112 年 6 月 19 日	第 2 次都市更新專案小組
112 年 11 月 2 日	第 3 次都市更新專案小組
113 年 5 月 23 日	聽證會
113 年 6 月 13 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 66 次會議(附件 1)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	113年5月13日同意備查。
交通影響評估審查	109年7月6日同意備查。
容積移轉審查	本案採用容積移轉友善方案，經本府109年8月12日新北府城設字第1091290903號函都市設計同意核備其容積移轉2,437.2平方公尺(40%)。

伍、第 66 次審議會審竣之建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	原核定版		審竣版
建築量體	棟別數	1 棟	同原核定
	地上層	24 層	
	地下層	5 層	
建築物構造	☐ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☒ 鋼筋混凝土造(R. C)		
單元戶數	140 戶（住宅 130 戶、商業 9 戶、活動中心 1 戶）		145 戶（住宅 135 戶、商業 9、活動中心 1 戶）
實設停車位數	142 部		145 部
實設機車位數	140 部		145 部

二、公益設施：

項目	市民活動中心
面積	231.49 m ²
樓層位置	地上 1、2 層
捐贈車位數	汽車 1 部

陸、第 66 次審議會審竣之變更事業計畫計畫概述：

變更項目		變更內容	變更原因
一	重建區段之土地使用計畫	1. 建築樓地板面積由 11,637.30 調整為 11,636.87，低於允建總容積，戶數增加 5 戶，符合規定。	1. 應地主需求坪數由大坪數調整為小坪數。
二	都市設計與景觀計畫	2. 室內隔間調整。 3. 地下室車道位置及動線調整。 4. 無障礙車位由地下 4、5 樓調整至地下 2、3 樓。 5. 汽車位由 142 部調整為 145 部。 6. 機車位由 140 部調整為 145 部。 7. 人行道綠帶及喬木位置調整	2. 配合戶數調整。 3. 配合車位數調整。 4. 配合審議要求。 5. 6. 汽、機車位數量配合戶數調整。 7. 配合審議要求。

柒、第 66 次審議會審竣之專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【100 年 11 月 8 日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		1,150 萬 8,640 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	70 人	參與分配者(房地)	54 人		
		參與分配者(權利金)	-		
		不能分配者	13 人	合併選配	0 人
				現金補償	12 人
				實施者協調後選配	1 人
不願分配者		3 人			

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	財政部國有財產署	3,789 萬 1,178	5,954 萬 1,349	■ 分回住宅單元 4 戶、車位 3 部
2	新北市政府財政局	2,984 萬 2,970	4,689 萬 4,575	■ 分回住宅單元 1 戶、車位 1 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	大廣國際投資有限公司	3 萬 4,525	5 萬 4,252	現金補償
2	不能	李○○娥	1 萬 3,810	2 萬 1,701	

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
3	不能	李○如	1 萬 3,810	2 萬 1,701	
4	不能	詹○旭	1 萬 6,030	2 萬 5,189	
5	不能	詹○仁	4 萬 3,773	6 萬 8,784	
6	不能	詹○琪	2 萬 4,044	3 萬 7,782	
7	不能	詹○儒	4 萬 8,089	7 萬 5,566	
8	不能	詹○道	2 萬 4,044	3 萬 7,782	
9	不能	詹○達	1 萬 6,030	2 萬 5,189	
10	不能	詹○麟	2 萬 4,044	3 萬 7,782	
11	不能	詹○發	1 萬 6,030	2 萬 5,189	
12	不能	威碩實業股份有限公司	3 萬 4,525	5 萬 4,252	
13	不能	威堡建設股份有限公司	4 萬 8,334	7 萬 5,951	選配
14	不願	李○明	1,741 萬 2,765	2,736 萬 2,029	現金補償
15	不願	張○明	2,119 萬 2,536	3,330 萬 1,477	
16	不願	陳○卉	1,770 萬 2,007	2,781 萬 6,538	

四、估價結果：選定敏達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		敏達	友宏	麗業
更新前	土地平均單價(元/坪)	178 萬	171 萬 8,000	170 萬
	更新前土地總價(元)	10 億 9,359 萬 1,950	10 億 5,550 萬 545	10 億 4,444 萬 1,750
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	85 萬 5,895	79 萬 1,794	80 萬 4,656
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	60 萬 7,001	57 萬 5,620	58 萬 5,106
	車位平均價格(元/個)	222 萬 1,034	219 萬 3,403	223 萬 2,292
	更新後總權利價值(元)	38 億 1,710 萬 5,439	36 億 2,647 萬 9,426	36 億 8,659 萬 9,950

五、共同負擔比率：

項目	審竣版
更新後總權利價值(元)	38 億 1,710 萬 5,439
共同負擔金額(元)	20 億 9,865 萬 9,527
土地所有權人應分配權利價值(元)	17 億 1,844 萬 5,912
共同負擔比率(%)	54.98%

捌、提請審議討論：

序	議題	討論議題
一	廢巷改道	第 11 章節重建區段之土地使用計畫所載「擬申請廢止現有巷道區位示意圖(一)及(二)」圖面誤植修正(附件 2)。

玖、 以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

同意本案廢巷改道圖面誤植修正內容，其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫內容依新北市都市更新及爭議處理審議會第 66 次會議決議辦理。

案由	「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 44 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」及「擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新單元範圍審議案			
類別	審議案		案號	第 3 案
	召集人	江委員明宜、孫委員振義	法令適用日	-
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、提會緣由：

有關「擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」東側鄰地(紅框部分)中和區復興段 573、574 及 575 地號等 3 筆土地之所有權人，於 113 年 5 月 2 日召開第 1 次專案小組時表示有意願併同辦理更新，後又於「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 44 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會上表示有意願參與都更，考量前揭 3 筆土地兩側皆為都市更新案，且 2 案辦理時程相近，於 113 年 6 月 3 日召開範圍諮詢會，會議結論請 2 案實施者與鄰地所有權人協調，如整合未果，則提請大會審議，現 2 案實施者皆表示納入 573 地號等 3 筆土地有建築規劃設計層面窒礙難行之處，爰提請審議會討論。

貳、「擬訂新北市中和區復興段 399-7 地號等 44 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

一、基本資料：

實施者	耕薪都市更新股份有限公司			
規劃團隊	耕磊都市規劃股份有限公司、洪新發建築師事務所			
估價團隊	麗業不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所			
基地位置	中興街以東、復興路 280 巷以西、中興街 161 巷以南及中興街 175 巷以北所圍街廓			
基地面積	2,356.24 m ²			
更新前戶數	合法 40 戶			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	住宅區	2,356.24 m ²	50%	300%
實施方式	權利變換			
更新地區	無			
公、私有土地比率	公有土地	297.01 m ²		
	私有土地	2,059.23 m ² (%)		

報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	私有計算總和	2,059.23	46	2,306.40	46
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,761.64	40	1,952.40	27
	同意比率(%)	85.55%	86.96%	84.65%	86.96%

二、 辦理歷程：

時間	事由
111 年 12 月 26 日	事業計畫暨權利變換計畫報核
112 年 9 月 13 日	範圍諮詢會議（詳附件 1）
113 年 4 月 24 日起	公開展覽(30 日)
113 年 5 月 10 日	公辦公聽會(詳附件 2)
113 年 6 月 3 日	範圍諮詢會(詳附件 3)

參、「擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

一、 基本資料：

實施者	景裕建設股份有限公司			
規劃團隊	丹棠開發股份有限公司、楊振植建築師事務所			
基地位置	宏大、景瀚、麗業不動產估價師聯合事務所			
基地面積	中和區中興街、中興街 161 巷、復興路 280 巷及復興路所圍街廓西側範圍內			
更新前戶數	3,606.96 m ²			
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	住宅區	1,403 m ²	50%	300%
	道路用地	71.20 m ²	-%	-%
都更三箭	■都更一箭：申請增額容積(折繳代金)			
實施方式	部分協議合建、部分權利變換(本案達成協議合建的部分共計 94%)			
更新地區	非於更新地區內			
公、私有土地比率	公有土地	市有：員林市(彰化縣員林市公所管理)213.80 m ² (5.93%)		
	私有土地	3,393.16 m ² (94.07%)		

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	3,393.16	85	4,965.83	70
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,140.06	78	4,565.89	64
	同意比率	92.54%	91.76%	91.95%	91.43%
公開展覽期滿時同意比率		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	3,393.16	85	4,965.83	70
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,215.08	80	4,747.45	66
	同意比率	94.75%	94.12%	95.60%	94.29%

二、 辦理歷程：

時間	事由
112 年 8 月 25 日	事業計畫暨權利變換計畫報核
113 年 2 月 15 日起	公開展覽(30 日)
113 年 2 月 29 日	公辦公聽會
113 年 5 月 2 日	第 1 次專案小組(附件 4)
113 年 6 月 3 日	範圍諮詢會(同附件 3)

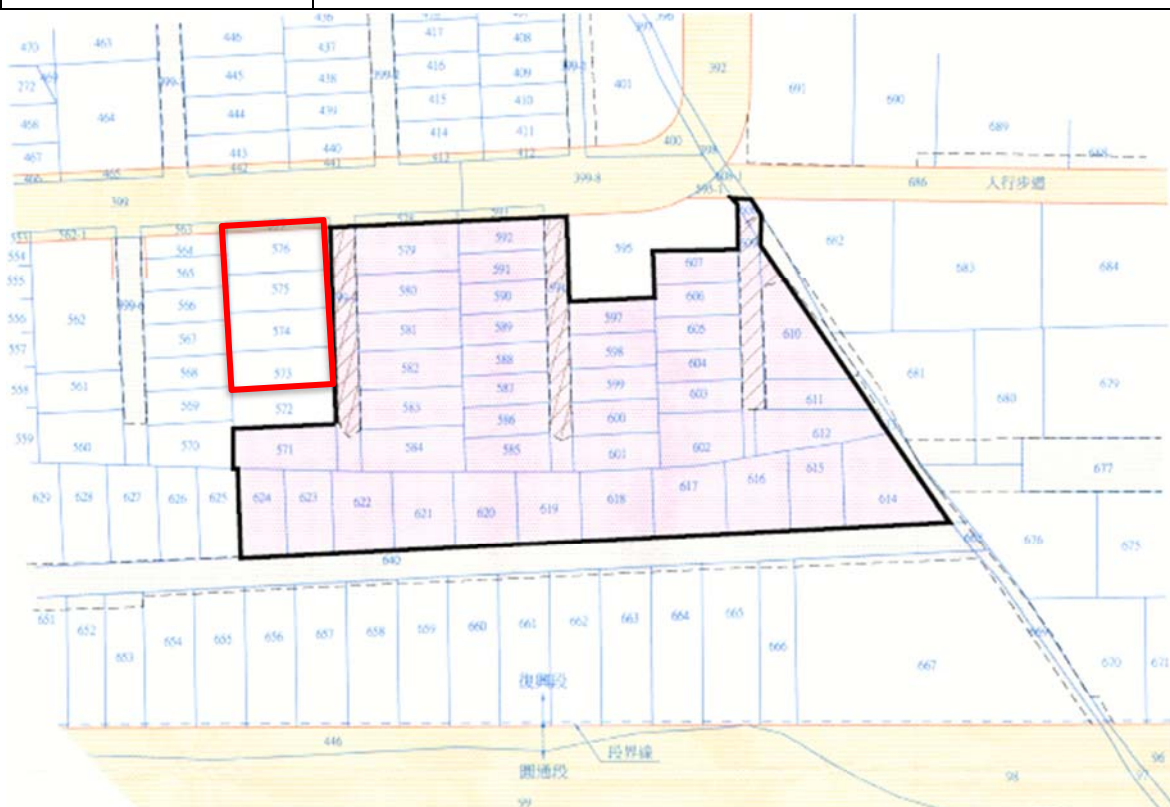
肆、有關二案單元範圍部分歷次會議結論：

序	名稱	結論摘要
一	景裕建設案 113 年 5 月 2 日 第 1 次專案小組	- 有關本案東側復興段 573、574 及 575 地號等 3 筆土地之所有權人表示有意願併同辦理更新，考量前揭 3 筆土地兩側皆為都市更新案，且 2 案辦理時程相近，請市府協助召開會議討論 2 案範圍調整之合理性及相關建築規劃配置。 - 有關本案更新單元範圍所涉鄰地陳情意見，請市府協助召開範圍諮詢會議，以釐清單元範圍。
二	113 年 6 月 3 日 更新單元範圍諮詢會	請實施者釐清中興街 161 巷 8 弄 2 號至 8 號是否為連棟建築，基於部分建物拆除或重建造成鄰損有安全性疑慮，故建議 573 至 576 地號納入更新單元範圍一併更新。惟今日會議上 576 地號所有權人堅決表達不願意參與都更，考量該 576 地號鄰建築線後續仍得自行重建，原則不勉強參與都更，至於 575 地號似與 576 地號為同

序	名稱	結論摘要
		棟建物，是否納入都更亦請實施者評估結構安全及施工狀況。 2. 鄰地 573 地號與 572 地號如為同棟建物，因景裕建設已將 572 地號納入範圍，建議由景裕建設納入鄰地調整更新單元範圍，惟仍請兩案實施者會後持續與鄰地協調，應將協議合建及權利變換之差異妥予鄰地所有權人說明，另亦建議鄰地所有權人應在不影響原範圍所有權人權益下與實施者溝通。 3. 請雙方實施者於今日會議後 1 個月內將鄰地協調歷程、擴大範圍之可行性分析等文件報府續辦，倘雙方實施者皆無意願調整範圍，請說明協調過程、技術層面窒礙難行之處後提請大會審議。

伍、提請審議討論：

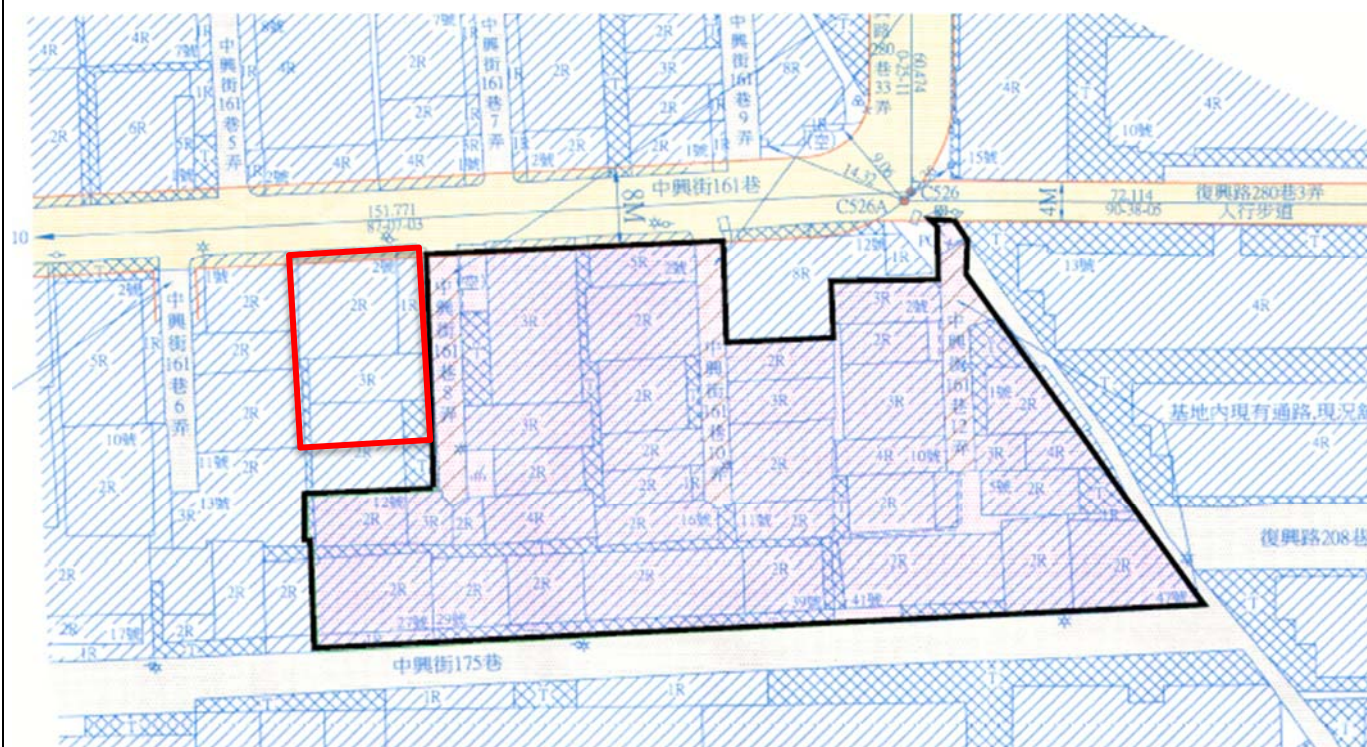
序	議題	討論議題
一	更新單元範圍	1. 請 2 案實施者分別說明後提請討論： (1) 與 573 地號等 4 筆土地所有權人之溝通協調歷程 (2) 擴大更新範圍之可行性分析



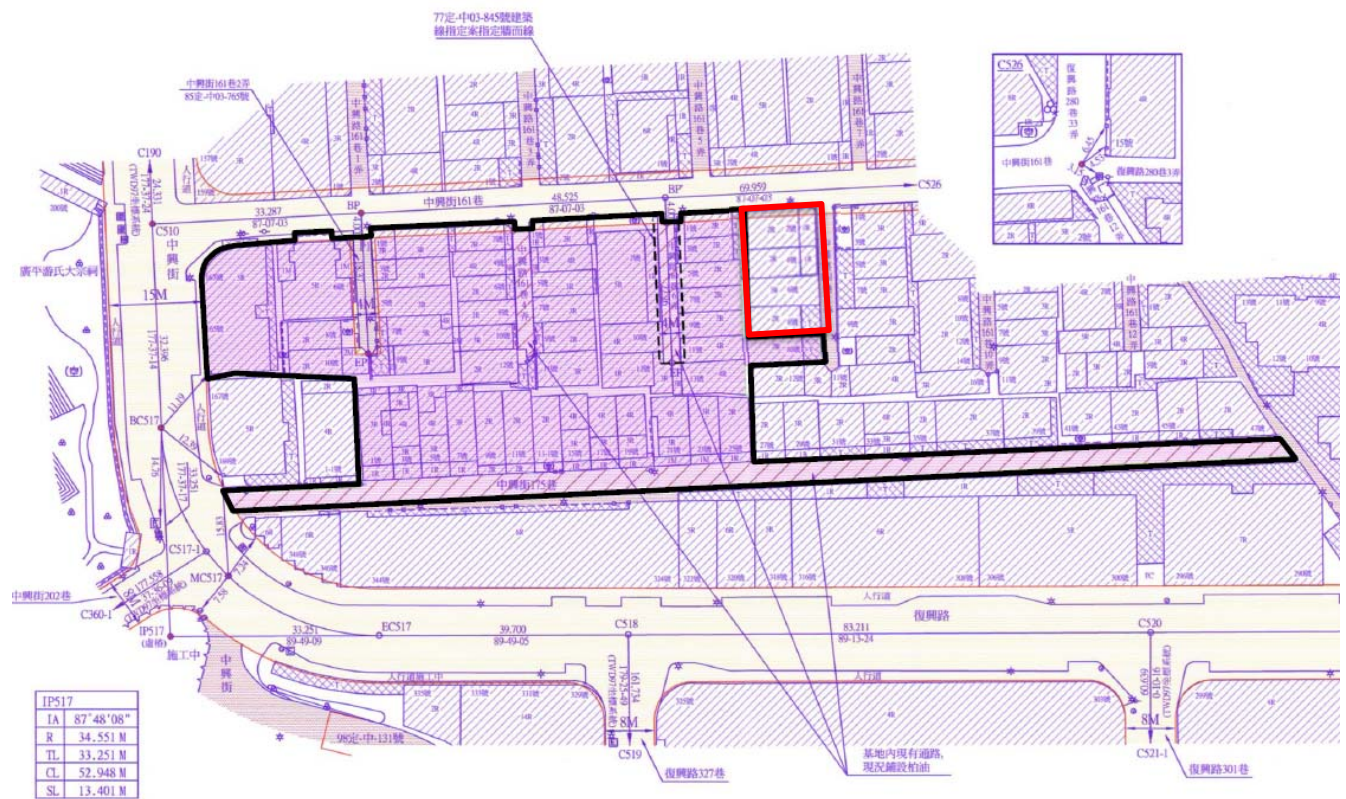
耕薪都市更新案之地籍圖



景裕建設案之地籍圖



耕薪都市更新案之地形圖(建築線)



景裕建設案之地形圖(建築線)



套繪 2 案之 1 層平面圖

陸、決議：

- 一、考量 2 案之原範圍地主意願及經實施者說明納入鄰地對全案之影響甚鉅，且鄰地 4 筆土地得單獨自行重建，為維持案件穩定性，故同意 2 案以原範圍續行審議。惟後續施工時應注意施工安全避免造成鄰房損害。
- 二、考量 573 地號與 572 地號為同棟建物，實施者景裕建設公司後續拆除部分建物應依建管相關規定檢討保留共同壁，並加強防水及其結構補強。實施者耕薪都市更新公司確保鄰地通行權益可由中興路 161 巷 8 弄進出，納入後續審議討論。

案由	「變更(第 2 次)新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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	第 4 案
	召集人	黃委員宏順(113 年卸任)	法令適用日	96 年 5 月 14 日
			評價基準日	102 年 8 月 30 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	榮座建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、周錦鴻建築師事務所及場域設計有限公司				
估價團隊	宏大、巨秉、麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區中山路一段、中山路一段 99 巷及和平街所圍之街廓				
基地面積	1,803.27 m ²				
更新前戶數	合法 40 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	
	住宅區	190.54 m ²	60％	300％	
	商業區	1,612.73 m ²	80％	440％	
都更三箭	－				
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	國有：115.21 m ² (6.39%) 管理機關：財政部國有財產署			
		市有：－			
	私有土地	1,688.06 m ² (93.61%)			
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	1,753.95	42	3594.42	36
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,554.22	38	3,147.06	32
	同意比率	88.61%	90.48%	87.55%	88.89%
變更時(第 2 次)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	1,688.06	62	3,603.35	45
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,624.41	59	3,378.64	43
	同意比率	96.23%	95.16%	93.76%	95.56%

貳、辦理歷程：

時間	事由
96 年 5 月 14 日	申請事業計畫報核
101 年 1 月 18 日	核定發布實施事業計畫
103 年 1 月 8 日	變更事業計畫(第 1 次)及擬訂權利變換計畫報核
103 年 11 月 18 日起	辦理公開展覽 30 日；103 年 12 月 3 日召開公辦公聽會
104 年 2 月 4 日	第 1 次都市更新專案小組
104 年 10 月 30 日	第 2 次都市更新專案小組
105 年 7 月 1 日	第 3 次都市更新專案小組
105 年 12 月 20 日	聽證會
106 年 11 月 9 日	新北市都市更新審議委員會第 72 次會議
107 年 1 月 22 日	新北市都市更新審議委員會第 75 次會議
107 年 8 月 31 日	變更事業計畫(第 1 次)及擬訂權利變換計畫核定發布實施
108 年 5 月 28 日	申請建造執照，尚未核准
108 年 7 月 18 日	召開變更事業計畫(第 2 次)及變更權利變換計畫自辦公聽會
108 年 7 月 15 日	選配通知：實施者 108 年 7 月 15 日通知案內所有權人，自 108 年 7 月 18 日至 108 年 8 月 18 日止公告為權利變換申請分配位置期間，選屋分配時間達 30 日以上，並訂於 108 年 8 月 21 日辦理公開抽籤。
108 年 8 月 29 日	變更事業計畫(第 2 次)及變更權利變換計畫報核
109 年 2 月 21 日起	辦理公開展覽 30 日；109 年 3 月 11 日公辦公聽會（詳附件 1）
109 年 4 月 29 日	第 1 次都市更新專案小組（詳附件 2）
111 年 5 月 5 日起	辦理公開展覽 30 日(第 2 次)；111 年 5 月 18 日召開公辦公聽會（附件 3）
111 年 7 月 25 日	第 2 次都市更新專案小組（詳附件 4）
112 年 7 月 03 日	第 3 次都市更新專案小組（詳附件 5）
112 年 12 月 14 日	第 4 次都市更新專案小組（詳附件 6）
113 年 7 月 18 日	聽證會(詳附件 7)

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	112 年 3 月 25 日新北交規字第 1120519233 號函原則通過審查。
環境影響評估	依新北市政府環境保護局 106 年 12 月 15 日新北環規字第 1062492545 號函表示，本案業經新北市政府於 105 年 2 月 25 日以新北環規字第 10502651551 號公告新增審查結論在案，其中公告事項二(一)「自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及臺北縣政府(改制前)環境保護局 98 年 12 月 21 日北環規字第 09801413891 號公告審查結論執行。……」，故本案建築規劃量體無須實施環境影響評估。
申請建造執照	108 年 5 月 28 日申請建造執照，尚未核准
都市計畫容積 移轉申請	申請額度為基準容積 40%，同原核定。

肆、變更事業計畫(第 1 次)暨擬訂權利變換計畫內容概述：

第 75 次大會審議決議事項(重點摘錄)：
一、有關本案原事業計畫申請都市更新獎勵△F5-1-1 符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和容積獎勵部分，涉及實施者所提申請綠建築銀級標章部分，實施者擬依審議通例核算繳納綠建築保證金新臺幣 2,852 萬 3,100 元，原則同意。 二、本案實施方式係採部分協議合建、部分權利變換，有關本案涉及都市更新條例第 25 條之 1 執行機制部分，原則同意。 三、有關本案建築規劃量體涉及實施環境影響評估部分，依新北市政府環境保護局 106 年 12 月 15 日新北環規字第 1062492545 號函表示，本案業經新北市政府於 105 年 2 月 25 日以新北環規字第 10502651551 號公告新增審查結論在案，其中公告事項二(一)「自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及臺北縣政府(改制前)環境保護局 98 年 12 月 21 日北環規字第 09801413891 號公告審查結論執行。……」，故本案建築規劃量體無須實施環境影響評估，惟原承諾事項涉及都市更新容積獎勵△F5-1-1 提出綠建築設計並承諾取得綠建築銀級標章及△F5-1-2 實施者捐贈新臺幣 1,500 萬元至新北市都市更新基金，改善交通措施部分，實施者應依本案變更事業計畫內容執行。 四、有關本案原事業計畫核定內容涉及都市更新獎勵△F5-1-2「捷運車站、火車站站體及其出入口周圍 500 公尺範圍內(需配合做規劃設計)」容積獎勵部

第 75 次大會審議決議事項(重點摘錄)：

分，原事業計畫核定內容載明實施者為協助區公所提升免費接駁車服務效率，擬提撥新臺幣 1,500 萬元納入新北市都市更新基金，惟考量現行時空環境與需求已有不同，有關實施者捐贈新臺幣 1,500 萬元至新北市都市更新基金部分，未來市府交通局若有相關需求，再循程序申請運用。

六、本案共同負擔比例 45.84%，原則同意，且依委員意見修正估價結果後不得高於本比例。另有關本案提列環境影響評估費用，請實施者於計畫書中補充說明費用提列原因。

七、有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。

伍、變更事業計畫(第 2 次)暨變更權利變換計畫內容概述：**一、專案小組審竣之建築規劃內容概述：**

變更項目	變更事業計畫(第 1 次)核定版		小組審竣提大會版	
建築量體	棟別數	1 棟	棟別數	1 棟
	地上層	23 層	地上層	28 層
	地下層	5 層	地下層	6 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S.C) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)		☐ 鋼骨造(S.C) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☐ 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	118 戶 (住宅 109、商業 9)		190 戶 (住宅 182、商業 8)	
實設停車位數	汽車 118 (平面 42、機械 76)		汽車 154 (平面 114、機械 40)	
實設機車位數	99 部，自行車位 21 部		99 部，自行車位 92 部	
實施方式	部分協議合建，部分權利變換		部分協議合建，部分權利變換	

二、專案小組審竣之建築容積獎勵：

項目	變更事業計畫(第 1 次)核定版		小組審竣提大會版		備註
	獎勵面積	獎勵額度	獎勵面積	獎勵額度	
△F1.以原建築容積高於法定容積部分核計	131.86 m ²	1.72%	131.86 m ²	1.72%	同原核定
△F5-1-1.符合地域、風土及人文特色，考量建築量體、造型與環境調和	766.76 m ²	10%	766.76 m ²	10%	
△F5-1-2.捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內規劃設計	1,073.47 m ²	14%	1,073.47 m ²	14%	

項目	變更事業計畫(第1次)核定版		小組審竣提大會版		備註
	獎勵面積	獎勵額度	獎勵面積	獎勵額度	
△F5-2.人行步道	142.32 m ²	1.86%	155.35 m ²	2.03%	第2次小組 原則無意見
△F5-4-2.20年以上老舊4層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	379.55 m ²	4.95%	379.55 m ²	4.95%	同原核定
都市更新獎勵合計 (上限為基準容積50%)	2,493.96 m ²	32.53%	2,506.99 m ²	32.70%	
區外容積移轉合計	3,067.05 m ²	40.00%	3,067.05 m ²	40.00%	同原核定
申請容積獎勵總計	5,561.01 m ²	72.53%	5,574.04 m ²	72.70%	

三、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【100年11月8日修正發布版本】

(一) 權利分配之處理：

最小分配單元價值			1,180萬173元		
更新前土地及合法建物所有權人	68人	部分協議合建	65人		
		部分權利變換	3人	參與分配者(註1)	3人
				不能分配者	0人
				不願分配者	0人
		註1	1. 參與分配者：財政部國有財產署、郭毅緯及郭耀東(共同共有)、榮座建設股份有限公司(土地所有權人身分) 2. 永和區樂華段295地號信託委託人原為郭金益，受託人為陳和誌，原採協議合建方式參與都市更新，續於108年6月4日信託登記異動，受託人異動為郭毅緯及郭耀東(共同共有)，該筆土地變更實施方式，改採以權利變換參與都市更新。		

(二) 公有土地分配情形：

序	所有權人	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	中華民國	財政部國有財產署	6,457萬9,473元 (同原核定)	1億1,912萬7,634元	分回住宅單元4戶，車位4部

(三)估價結果：選定宏大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		宏大	巨秉	麗業
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,079,000	2,000,000	1,980,000
	更新前土地總價(元)	1,134,071,995	1,090,976,000	1,080,068,616
更新後	地面層(1+2 樓)平均單價(元/坪)	772,379	747,516	781,135
	3 樓以上平均單價(元/坪)	572,546	553,787	542,363
	車位平均價格(元/個)	1,855,844	1,851,299	1,929,870
	更新後總權利價值(元)	4,229,082,486	4,099,424,900	4,059,584,082

(四)共同負擔比率：

項目	原核定版	變更公開展覽版 (第2次)	本次提大會版
更新後總權利價值(元)	3,745,874,309	4,182,054,224	4,229,082,486
共同負擔金額(元)	1,717,233,859	2,129,460,229	2,132,845,628
土地所有權人應分配權利價值(元)	2,028,640,450	2,052,593,995	2,096,236,858
共同負擔比率(%)	45.84%	50.92%	50.43%

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情意見	本案人民陳情意見業於專案小組充分討論，相關內容詳歷次人民陳情意見綜整表(詳附件8)，經第4次小組原則無意見。
二	更新單元範圍	同原核定。
三	建築容積獎勵	1. 本案△F5-2. 人行步道留設獎勵部分微調，第2次小組，原則無意見，其餘獎勵項目及額度同原核定。 2. 有關△F5-1-1. 該項獎勵涉及承諾事項銀級綠建築規劃內容及建築立面外觀與外部之協調性部分並請實施者依財團法人台灣建築中心意見修正後，經第4次小組原則同意。
四	建築規劃設計	1. 有關本案自行車規劃設置、人行動線暢通功能及開放空間留設部分，經實施者說明設計內容，並綜合考量基地條件及相關法令後，第4次小組，原則同意。

項目	議題	審竣版內容	
		2. 有關本案地下室開挖範圍部分緊鄰建築線地界線議題，後續將依建築法規相關規定辦理，第4次小組，原則無意見。	
		3. 現有巷道廢止或改道，同原核定。	
五	最小分配單元價值及分配結果	部分權利變換分配部分，實施者採擇優原則辦理更新前各土地權利價值作業，小組無其他意見表示。	
六	財務計畫—各項費率	項目	額度
		總務及人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	11.23%
		同原核定。	
七	財務計畫—相關費用	項目	費用
		合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費單價	同原核定
		合法建築物拆遷安置費單價	住宅：650 元/坪 營業：1,320 元/坪
		營業稅	6,366 萬 7,364 元
		容積移轉費用	1 億 6,500 萬 535 元
		1. 有關本案施工期間及合法建築物拆遷安置費涉及更新期間計算部分，第 4 次小組，原則同意。	
		2. 營業稅依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算，第 3 次小組，原則同意。	
		3. 容積移轉費用依原核定共同負擔及實際年期辦理，另有關提列利息部分，配合確認後之工期核算，第 3 次小組，原則同意。	
八	風險控管機制	本案實施方式採部分協議合建，部分權利變換，部分協議合建戶已全數辦理信託，其信託及續建機制，依原核定內容辦理。	
九	共同負擔比率	本案第 4 次小組版共同負擔比率為 50.80%，實施者依委員相關意見修正，調降為 50.43%，原則同意。	
十	估價結果	本案估價內容，實施者業依委員相關意見修正補充估價報告書內容，再經估價委員檢視無意見，原則同意，更新後估價結果如下： (一) 地面層平均建坪單價為 77 萬 2,379 元/坪。 (二) 三樓以上平均建坪單價為 57 萬 2,546 元/坪。 (三) 車位平均價格為 185 萬 5,844 元/個	

柒、提請審議討論：

序	議題	討論議題
一	機車位設置	本案機車位設置數量 50%範圍內改以自行車位替代，規劃機車位 99 席，剩餘 91 席以自行車替代，並於地面層實設 92 部自行車位，考量地形規劃受限、再深開挖將增加建築成本及尚滿足交通影響評估涉及衍生機車停車位需求分析等，經第 4 次小組原則同意，提請確認。
二	聽證結果做成決定	有關聽證會人民陳情意見部分，因實施者部分意見未確實回應，後實施者來文就相關意見逐點實質回應補充說明，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、除以下意見外，其餘變更(第 2 次)事業計畫及變更權利變換計畫內容依專案小組審竣內容及提會簡報通過：
- 二、有關本案機車位設置數量 50%範圍內改以自行車位替代部分，既經實施者說明考量地形規劃受限、開挖過深及經交通影響評估分析機車停車位需求數量等，原則同意。
- 三、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 四、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。
- 五、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。

變更(第2次)新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新事業計畫案及「變更新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
1 代為發言	陳○蓮(吳○勝代為發言) 1. 新建28樓大樓設計有無中繼機房? 2. 我們新建物完成後,我們是協議合建,將來登記建物的時候不是屬於權利變換的地籍整理重新編定,以後我們分回來一部分住宅區一部分商業區,現在我手上沒有住宅區,以後取得的住宅區是原始取得還是交換取得?新建物完成後,有商業區跟住宅區,二種不同都市計畫對協議	1. 目前並無中繼機房規劃設計。 2. 有關房地合一稅部分,於2016年前取得之原有房地,按修法前規定課稅,有關所有權人係以協議合建方式辦理,仍得適用都市更新條例土地增值稅相關之減免,實際課稅情形應依稅捐單位認定為準。	1. 略。 2. 所有權人以原持有商業區土地以協議合建參與都市更新,完工後建物會同時登記在兩筆土地上(商業區與住宅區),原商業區土地會一部分交換為住宅區土地,並以買賣方式登記予所有權人。另依照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第四點規定:「房屋土地取得日之認定,以所取得之房屋土地完成所有權移轉登記日為準。但	陳述人所陳意見第1至2點無爭點,理由如下: 陳述人詢問中繼機房設置及涉及都市更新房地合一稅課徵期日之認定等相關規定,實施者業於聽證會上及會後補充說明,及陳述人係屬採協議合建戶,依其契約辦理,故無爭點,惟仍請實施者於核定前妥與所有權人溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	合建戶，將來取得住宅區，可能會增加房地合一稅，請建商說明爾後登記(都更完成後)之情形。		有下列情形之一者，依其規定：……(二)非出價取得：……7. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。」，故依前述規定，涉及都市更新房地合一稅課徵期日之認定，如以原持有土地參與都市更新分配取得之土地，其取得日以原土地之取得日認定。如更新後分配有出售轉讓等事宜，稅務申	

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
			報依行為時之 法令規定辦理。	
2 作 業 單 位 代 為 宣 讀	財政部國有財產署北區分署(書面意見) - 事業計畫第5-6頁306地號登記次序8，請實施者更正管理機關為「財政部國有財產署」。 - 本案本署更新後分回房地，請實施者同意並於計畫書加註自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，並於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	- 遵照辦理，配合更正。 - 有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固1年；承上，本案保固建築物結構體15年、防水保固1年、其他裝修及設備1年，並於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。	- 略。 - 有關防水保固部分，經實施者評估後配合意見辦理，提供兩年防水保固。	陳述人所陳意見第1、2、3點採納，理由如下： 第1點： 為陳述人請實施者修正機關名稱，故採納，後續請實施者修正畫書內容。 第2點： 為陳述人就本案分回房屋後續驗收、保固內容請實施者於計畫書內補充加註事項，且防水保固延長為2年，業經實施者同意，故採納，後續請實施者配合修正計畫書內容。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
	3. 權利變換計畫第 11-7、16-5 頁，本次本署更新前土地權利價值比率、更新後應分配權利價值及應領差額價金皆較上次會議版本下修，請實施者說明下修原因並提供三家估價報告書供參。	3. 本案更新前各宗土地調整率皆與前版無異，惟更新前權利價值總值因審議意見有所調升，後因前述總值增加分母異動，故造成各所有權人比率微幅上下調整，連帶造成國產署更新前權利價值比率於本案微幅下修。本案係屬變更權利變換計畫，主要係為變更原協議之所有權人改為以權利變換方式分配，並配合審議過程調整估價內容，惟有關國有土地之更新前土地權利價值與原核定權利變換計畫相符無異動，且應分配權利價值亦較變更前增加，	3. 本案係依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第（四）項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」之擇優原則辦理更新前各土地權利價值作業，故本案參與權利變換權利人權利價值比例結果，各以三家估價更新前最有利估值處理；其中國有土地權利價值係以巨秉估價結果為最有利估值，其他私有權利變	第 3 點： 陳述人所陳涉及更新前土地權利價值比率、更新後應分配權利價值及應領差額價金皆較上次會議版本下修，請實施者說明下修原因部分，實施者業於聽證會上及會後補充說明，實施者係以擇優原則辦理更新前各土地權利價值作業，其中國有土地權利價值係以巨秉估價結果為最有利估值，其他私有權利變換所有權人係以宏大估價結果為最有利估值，各有利估值加總後為總更新前土地權利價值，以此推估更新前各所有權人土地權利價值比率，經審議結果，因私有部分更新前權利價值比率增加，致國有更新前權利價值占總體權利價值比率減少，進而連動下修更新後應分配權利

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
		業已增進且維護參與權利變換所有權人及國有財產之權益，會後配合提供三家估價報告書供參。	換所有權人係以宏大估價結果為最有利估價，各有利估價加總後為總更新前土地權利價值，以此推估更新前各所有權人土地權利價值比例，先予敘明。本案第四次小組審查意見涉及更新前估價調整，宏大估價之更新單元整宗土地單價依據審議意見由 203.0 萬元調升至 207.9 萬元，造成更新前權利價值總值由 1,107,343,025 元調升至 1,134,071,995 元，因總值增加致私有參與權利變換所有權人更新前權利價值依審查意見調整後增加；國有土地	價值及應領差額價金，且估價結果業經審議會充分討論並原則同意，並請實施者提供三家估價報告書供財政部國有財產署北區分署參考，故採納。

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議
			更新前權利價值經檢討後本次無調整，後以前述估價擇優原則架構計算後，因私有部分更新前權利價值比例增加，致國有更新前權利價值佔總體權利價值比例減少，進而連動下修更新後應分配權利價值及應領差額價金。	

案由	「新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業案」申請代為拆除或遷移土地改良物案				
類別	審議案			案號	第 5 案
	再行 協調 小組	召集人	林育全	法令適用日	99 年 2 月 9 日
		成員	張雨新 林佑璘 簡淑媛 沈振興(實施者)	評價基準日	108 年 7 月 31 日
法令 依據	依都市更新條例第 57 條及新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法(以下簡稱本辦法)				
迴避	本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所估價，本案討論前陳委員玉霖應依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。				

壹、基本資料：

實施者	晏京國際開發股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
估價團隊	巨秉、麗業、德天不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區環河東路 1 段以西、竹林路 75 巷 33 弄以北及尚未開闢之 8 米計畫道路以東所圍街廓中				
基地面積	2,255.41 m ²				
更新前戶數	合法 38 戶/違章 5 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,933.20 m ²	50%	300%	
	道路用地	322.21 m ²	—	—	
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	2,255.41 m ² (100%)			
變更事業計畫 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
	計算總和(私)	2,255.41	67	3,443.15	45
	排除總和	0	0	0	0
	計算總和	2,255.41	67	3,443.15	45
	同意數	1,886.70	53	3,039.02	38
	同意比率	83.65%	79.10%	88.26%	84.44%

變更事業計畫 核定時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2,255.41	67	3,443.15	45
	排除總和	0	0	0	0
	計算總和	2,255.41	67	3,443.15	45
	同意數	1,956.42	55	3,195.70	40
	同意比率	86.74%	82.09%	92.81%	88.89%

貳、辦理歷程：

時間	事由
99 年 02 月 09 日	事業計畫申請報核
106 年 03 月 21 日	事業計畫核定
109 年 01 月 16 日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請報核
112 年 05 月 10 日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定
112 年 05 月 19 日	通知領取土地改良物拆遷補償費及預定拆遷日為 112 年 8 月 17 日
112 年 07 月 25 日	拆除執照核准(112 永拆字第 86 號)，112 年 7 月 25 日領照
112 年 08 月 07 日	通知確定拆遷日為 112 年 9 月 7 日
113 年 04 月 15 日	建造執照核准(113 永建字第 131 號)，113 年 5 月 20 日領照
113 年 5 月 31 日	通知住戶預定於 113 年 9 月開始進行拆除及興建工程，請住戶 113 年 9 月 15 日前完成房地點交事宜

參、申請代為拆除歷程：

時間	事由
112 年 09 月 22 日	實施者召開第 1 次協調會-陳○鈞、陳○倫、陳○安、李○福、李○○玉
112 年 10 月 11 日	實施者召開第 2 次協調會-陳○倫、陳○安、李○福、李○○玉
112 年 10 月 31 日	實施者召開第 3 次協調會-陳○倫、陳○安、李○福、李○○玉
112 年 11 月 23 日	申請代為拆除或遷移土地改良物- 2 戶，共 5 人-陳○鈞、陳○倫、陳○安(3 人共同共有)；李○福、李○○玉
112 年 12 月 1 日 113 年 01 月 10 日	函請補正，且經查實施者與陳瑞鈞於第 1 次協調會議已達成共識，故陳瑞鈞非屬待拆戶，請實施者修正相關資料
113 年 02 月 06 日	實施者召開第 4 次協調會-陳○倫、陳○安
113 年 02 月 07 日	實施者與李○福及李○○玉已達成共識，故撤回其代拆申請
113 年 03 月 07 日	函請待拆戶及實施者選任再行協調小組成員

時間	事由
113 年 06 月 07 日	召開第 1 次代為拆除再行協調會議(詳附件 1)-陳○倫、陳○安
113 年 06 月 25 日	實施者召開第 5 次協調會議-陳○安
113 年 06 月 27 日	實施者與陳緯倫已達成共識，故撤回其代拆申請
113 年 07 月 10 日	實施者召開第 6 次協調會議-陳○安
113 年 07 月 25 日	實施者召開第 7 次協調會議-陳○安
113 年 08 月 07 日	召開第 2 次代為拆除再行協調會議(詳附件 2)-陳○安
註： <u>陳○安</u> ：共計召開2 次再行協調會議皆未出席，視為再行協調不成，提請本次會議討論。 <u>李○福、李○○玉、陳○倫</u> ：已撤回代拆申請。 <u>陳○鈞</u> ：非屬待拆戶。	

肆、待拆戶基本資料概述：

待拆戶	土地持分面積 (m ²)	建物持分面積 (m ²)	更新前土地權利價值	應分配權利價值	分配單元	差額找補	同意書	選配意願單
陳○安	79 地號： 43 m ² (3 人公同共有 1/4)	110 建號： 99.92 m ² (3 人公同共有)	2,145 萬 5,091 元	3,120 萬 747 元	住宅 21F-A 車位 B5-31	領 334 萬 4,747 元	X	X



伍、再行協調小組協調結論

議題	建議作法
陳○安—拆遷安置計畫	1.拆遷日期： 依市府通知日起，限期 30 日內由待拆戶自行拆除或遷移，倘逾期未自行拆遷，則由市府指定日期，依法代為執行拆遷。 2.拆遷方式： 由市府訂定拆除執行計畫(包含拆前準備作業、人員撤離及安全維護)，並請實施者協助雇工協助代拆戶拆除建物，以機具和人員進場架設圍籬進行建物拆除。 3.人員安置計畫： (1)拆遷補償費：合法建物拆遷補償費 36 萬 9,232 元已提存法院。 (2)租金補貼：拆遷安置費 81 萬 4,699 元，於拆除完成後將 49 個月全額提存。 (3)臨時安置：現況空屋無人員需要安置，倘拆除前有人居住，則實施者將於永和地區承租一處約 30 坪公寓，承租期間 6 個月供人員暫時安置，承租費用由實施者自行負擔。 4.未清理附屬器具、物品或設備移置計畫： 拆遷土地改良物內有未清理之附屬器具、物品或設備…等(非廢棄物)，實施者於新北市中和區中和路 366 號 14 樓之 1 安置原屋內物品，存放期間自拆遷日起算 6 個月止，逾期未領視為廢棄物，由實施者代為清理，承租費用及代清費用由實施者自行負擔。 5.其他： (1)就學服務：無中、小學以下孩童，故無就學問題。 (2)低收入戶、中低收入戶、身心障礙者生活扶助：本案代拆戶無本市社會福利身分。

陸、以上符合法定程序，提請大會審議

柒、決議：

- 一、本案經審議會審酌程序尚符都市更新條例第 57 條及新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法規定。
- 二、考量待拆建物現況及都更急迫性，本案作成拆除決定，有關拆遷安置計畫，依再行協調小組協調結論及提會簡報通過，請實施者依所述辦理，如經協調有異動授權作業單位納入執行計畫。