

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：林美伶

電話：(02)29506206 分機314

傳真：(02)29506552

電子信箱：ai5193@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102年12月9日

發文字號：北府城更字第1020009995號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第28次會議紀錄

主旨：檢送102年11月26日新北市都市更新審議委員會第28次會議紀錄，請 查照。

說明：

- 一、依據本府102年11月18日北府城更字第1020009260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/_file/1691/SG/34026/D.html)下載。
- 四、依新北市都市更新審查作業要點第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九十日內，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。故請實施者



君泰開發建設股份有限公司(審議案第一案)及開晟建設股份有限公司(審議案第二案)依前開規定辦理。

正本：許主任委員志堅、張副主任委員璠、呂委員衛青、高委員宗正、羅委員道榕、張委員邦熙、張委員效通、陳委員美珍、廖委員國誠、張委員能政、陳委員龍泉、江委員晨仰、林委員福居、黃委員明達、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府地政局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市新莊區公所(審議案第一案)、新北市新莊區雙鳳里里辦公處(審議案第一案)、君泰開發建設股份有限公司(審議案第一案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第一案)、三門聯合建築師事務所(審議案第一案)、新北市新莊地政事務所(審議案第一案)、陳委員文彰(財管會)(審議案第二案)、徐委員士堯(財管會)(審議案第二案)、楊委員長達(財管會)(審議案第二案)、林委員祐賢(財管會)(審議案第二案)、康委員秋桂(財管會)(審議案第二案)、邱委員惠美(財管會)(審議案第二案)、戴委員龍輝(財管會)(審議案第二案)、黃委員育民(財管會)(審議案第二案)、財政部國有財產署(審議案第二案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第二案)、新北市政府財政局(審議案第二案)、新北市政府財政局政風室(審議案第二案)、新北市政府財政局非公用財產管理科(審議案第二案)、新北市政府新建工程處(審議案第二案)、新北市政府養護工程處(審議案第二案)、新北市政府水利局(審議案第二案)、新北市政府民政局(審議案第二案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(審議案第二案)、新北市政府都市更新處更新推廣科(審議案第二案)、新北市政府警察局(審議案第二案)、新北市永和區公所(審議案第二案)、新北市永和區下溪里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區大同里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區新生里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區保安里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區忠義里里辦公處(審議案第二案)、開晟建設股份有限公司(審議案第二案)、衡邦工程顧問股份有限公司(審議案第二案)、陳廷杰建築師事務所(審議案第二案)

副本：陳議長幸進、陳副議長鴻源、顏議員世雄、廖議員正良、蔣議員根煌、鄭戴議員麗香、陳議員永福、高議員敏慧、李議員余典、連議員斐璠、賴議員秋媚、陳議員明義、曾議員煥嘉、陳議員文治、何議員淑峯、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、宋議員明宗、金議員介壽、許議員昭興、新北市地政士公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、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、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陳主任建志、新北市政府都市更新處、宋秀英君(審議案第二案)、宋垂青君(審議案第二案)、宋垂銀君(審議案第二案)、李清柱君(審議案第二案)、李煜君(審議案第二案)、杜勳君、杜稚竹君(審議案第二案)、林正興君、林宗翰君、林宗輝君(審議案第二案)、林合鏗君(審議案第二案)、田昭順君(審議案第二案)、何招夫君(審議案第二案)、邱月里君(審議案第二案)、姚仁傾君(審議案第二案)、張一中君(審議案第二案)、張春生君(審議案第二案)、張瑞佳君(審議案第二案)、張瑞怡君(審議案第二案)、張瑞欣君(審議案第二案)、郭仁輝君(審議案第二案)、郭徐孟慈君(審議案第二案)、陳金松君(審議案第二案)、陳和坦君(審議案第二案)、陳采柔君(審議案第二案)、陳荷法君(審議案第二案)、陳黃秀勤君(審議案第二案)、陳資棟君(審議案第二案)、陳盧妹香君(審議案第二案)

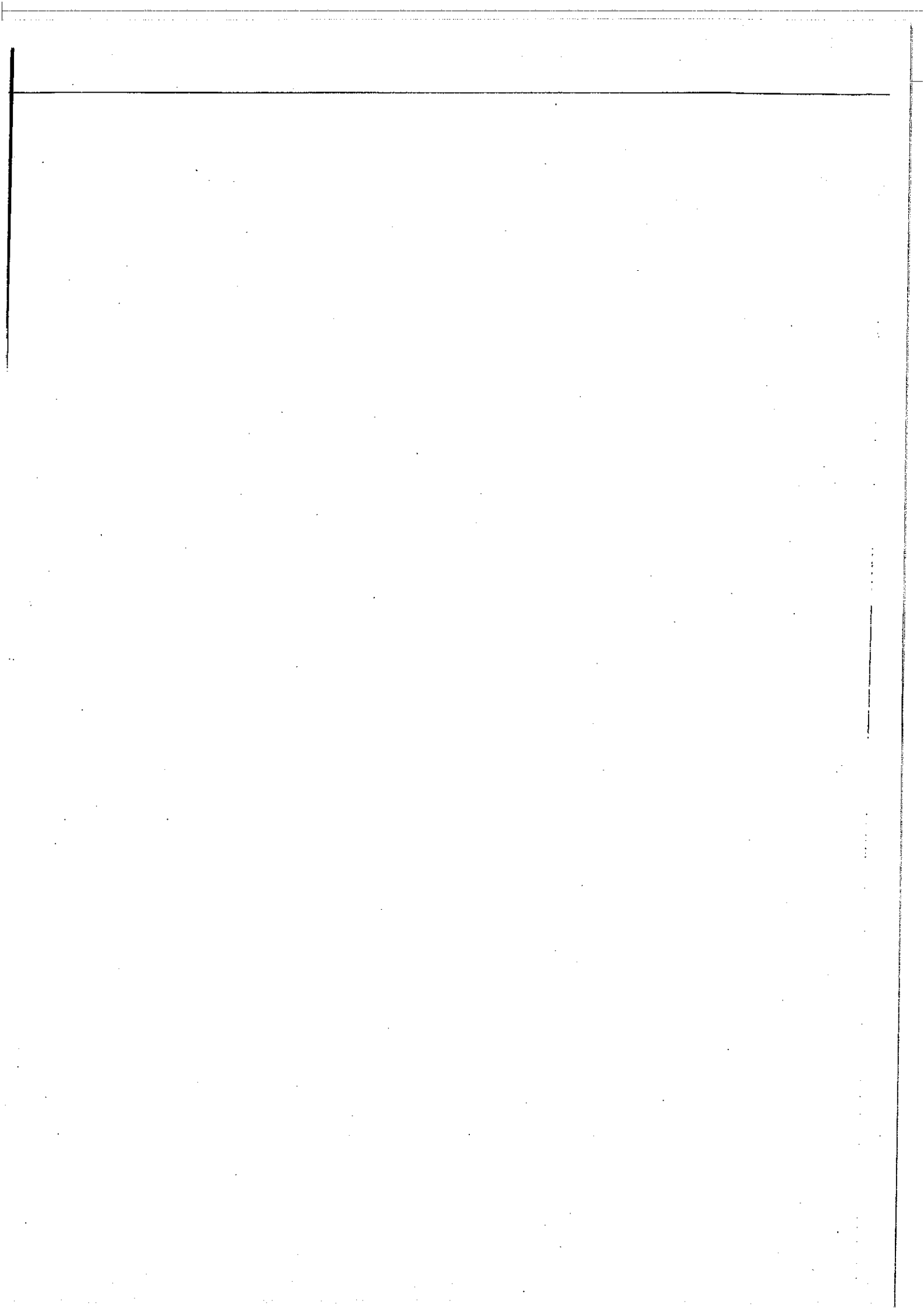
、黃秀梅 君(審議案第二案)、黃蕭玉霞 君、黃勝春 君、黃勝祿 君、黃金英 君
(審議案第二案)、蔡龍紹 君(審議案第二案)、葉淑芳 君(審議案第二案)、楊月
婷 君(審議案第二案)、溫素琴 君(審議案第二案)、溫漢松 君(審議案第二案)
、溫漢新 君(審議案第二案)、廖德鋒 君(審議案第二案)、鄭霖法 君(審議案第
二案)、魏吳璧嬌 君(審議案第二案)、羅韓翠娥 君(審議案第二案)、蘇秀 君(審
議案第二案)、鄭涼瀛 君(審議案第二案)

第018-12306號
交16張39章

裝

訂

線



新北市都市更新審議委員會第 28 次會議議程

一、時間：中華民國 102 年 11 月 26 日(二)下午 14 時 00 分

二、地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

三、主席：許主任委員志堅

記錄彙整：林美伶

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、主席致詞：略

六、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

決議：會議紀錄確定，執行情形洽悉。

七、作業單位工作報告：

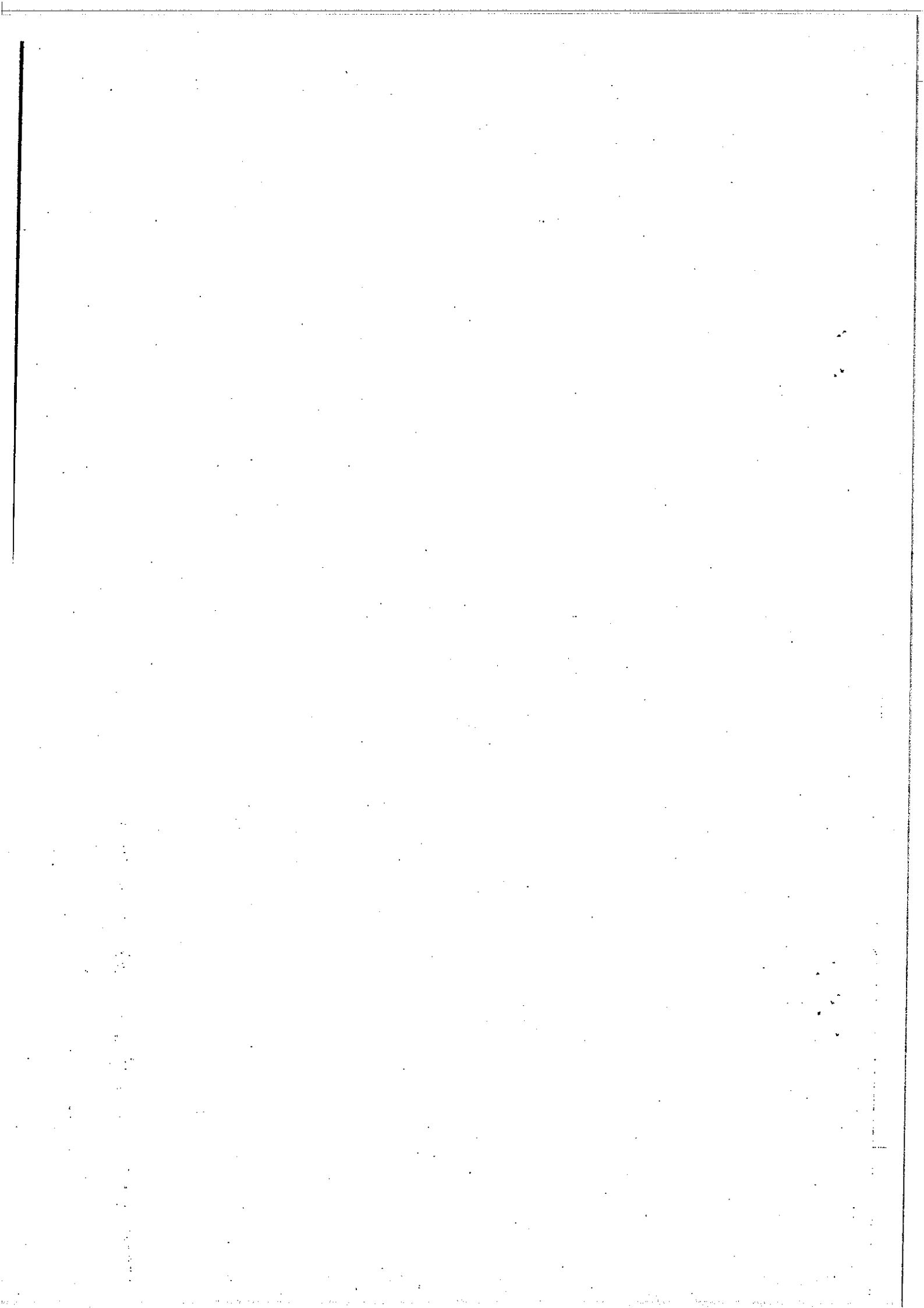
決議：洽悉。

八、審議案

(一)變更「新北市新莊區丹鳳段 446 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫(第二次變更)」案。

(二)擬訂「新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」案。

九、散會：下午 18 時 00 分



案由 「變更新北市新莊區丹鳳段 446 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫 (第二次變更)案」

類別 審議案 案號 第一案

- 一、實施者：君泰開發建設股份有限公司。
 二、規劃團隊：長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所。
 三、法令依據：依據「都市更新條例」第 19 條辦理。
 四、背景說明：

(一) 更新單元位置：基地位於新北市新莊區中山路與中正路交接處之東北側，位於雙鳳路、鳳山街與天泉二街街廊中。原為新莊都市計畫工業區土地，後因循都市計畫程序申請變更為住宅區土地，再申請辦理都市更新之案件，採協議合建方式辦理。

(二) 同意比例：本案私有土地所有權人共 5 位，已全數信託於台新國際商業銀行股份有限公司，同意比例如下表：

項目	私有土地		合法建築物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總合	9499.50	6	-	-
公有	403.38	1	-	-
私有	9096.12	5	-	-
私有同意數	9096.12	5	-	-
同意比例	100%	100%	-	-

- (三) 建築規劃：
1. 北側建築基地：原核定興建 3 棟地上 21 層、地下 5 層，結構為鋼筋混凝土造，興建戶數 342 戶，汽車位實設 442 部，機車位實設 442 部。本次變更興建戶數 343 戶，汽車位實設 443 部，機車位實設 443 部。
 2. 南側建築基地：原核定興建 2 棟地上 21 層、地下 4 層，結構為鋼筋混凝土造，興建戶數 152 戶，汽車位實設 152 部，機車位實設 152 部。本次變更興建戶數 153 戶，汽車位實設 153 部，機車位實設 153 部。

說明

說
明

五、辦理過程：

- (一) 99年1月11日申請都市更新事業計畫報核。
- (二) 101年4月16日核定自101年4月30日起發布實施。
- (三) 101年6月8日申請變更都市更新事業計畫報核。
- (四) 101年12月13日核定自101年12月15日起發布實施。
- (五) 102年6月27日申請變更都市更新事業計畫(第二次變更)。
- (六) 102年8月22日起公開展覽15日。
- (七) 102年8月16日召開「擬定新北市新莊區丹鳳段446地號等5筆土地都市更新事業計畫案」依都市計畫細部計畫規定設置供公眾使用停車位執行疑義研商會。(詳附件1)
- (八) 102年10月15日(第二次變更)第一次都市更新專案小組。
(會議紀錄詳件2)

六、原核定相關容積獎勵如下：

- (一) 基準容積：288%。
- (二) 申請容積移轉：40%
 1. 北基地申請： $6115.70 \text{ m}^2 \times 288\% \times 40\% = 7,045.29 \text{ m}^2$ 。
 2. 南基地申請： $2980.42 \text{ m}^2 \times 288\% \times 40\% = 3,433.46 \text{ m}^2$ 。
- (三) 都市更新容積獎勵共計 $7,168.08 \text{ m}^2$ (27.36%)，申請項目及內容如下表：

獎勵項目	北基地 (m ²)	申請 額度 (%)	南基地 (m ²)	申請 額度 (%)	全區申請 面積(m ²)	全區申 請額度 (%)	
二、申請公益設施 之容積獎勵	322.96	-	434.59	-	757.55	-	
三、申請協助開闢 或管理維護周邊公 共設施	464.45	2.64	1283.37	14.95	1747.82	6.67	
五、環境景觀貢獻	A1：設計 建蔽率	528.4	3	257.51	3	785.91	3
	A2：立體 綠化	416.21	2.36	193.86	2.26	610.07	2.33
	A5：建物 配置	880.66	5	-	-	880.66	3.36
	A6： 開挖率	1056.79	6	515.02	6	1,571.81	6
七、綠建築	1056.79	6	515.02	6	1,571.81	6	
更新獎勵值合計	4403.3	25	2764.78	32.21	7168.08	27.36	

七、申請變更項目：詳計畫書(變-1)至(變-6)頁。

八、提請討論及確認事項：

(一) 本次擬於南、北基地1樓各增設1戶一般事務所空間部分：

1. 北基地：是否影響本案依都市計畫規定(詳附件3)留設供公眾使用之公共停車空間及法定停車位使用，依城鄉發展局102年8月16日召開本案設置供公眾使用停車位執行疑義研商會會議結論(同附件2)：「有關本案都市計畫規定應提供公眾使用之停車空間，係屬都市計畫變更義務項目，後續之產權登記及管理維護，應以維持供公共使用之目的。為確保該停車空間供不特定公眾使用之目的，不宜單獨切割對外出售，以便於統一管理營運，請實

施者於計畫書、公寓大廈管理規約草約、銷售廣告及契約中詳細載明，並於建造執照及使用執照中加註列管。另為配合供公眾停車使用後續之管理維護，如有設置必要之管理空間或專有部分以共同持分該停車空間，尚無不可。」，請實施者說明後，提請討論。

2. 南基地：經實施者於第一次專案小組會議中說明係作為管理室使用，並不會造成法定停車位對外出售之虞，請實施者詳實說明後，提請討論。

(二) 變更公寓大廈規約草約部分，涉及公共停車位後續之使用管理事項，請實施者說明後，提請討論。

(三) 申請都市更新容積獎勵部分：

1. 涉及社區公益設施獎勵部分：本次將社區公益設施切割為兩個空間，是否影響使用性及公眾開放性，業提經第一次專案小組討論，請實施者說明後，提請確認。

2. 涉及設計建蔽率及立體綠化獎勵部分：本次變更設計建蔽率及立體綠化位置，請工務局協助確認實設開挖率及建蔽率，並請實施者說明後，提請確認。

(四) 有關本案申請變更事項，請實施者說明後，提請確認。

九、以上提請審議。

一、本案申請容積獎勵部分，同意維持原事業計畫核定總額度 27.36%(7168.08 m²)。

二、其餘依下列各點修正後通過：

(一)有關依都市計畫規定義務留設供公眾使用停車位部分，依法應標示為法定停車位。為確保公眾使用，停車場經營管理方式、收費費率須經過市府交通主管單位同意，該停車空間應統一產權管理營運，不得個別車位持分切割出售，應於計畫書、公寓大廈規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行，並於建造執照、使用執照加註列管。

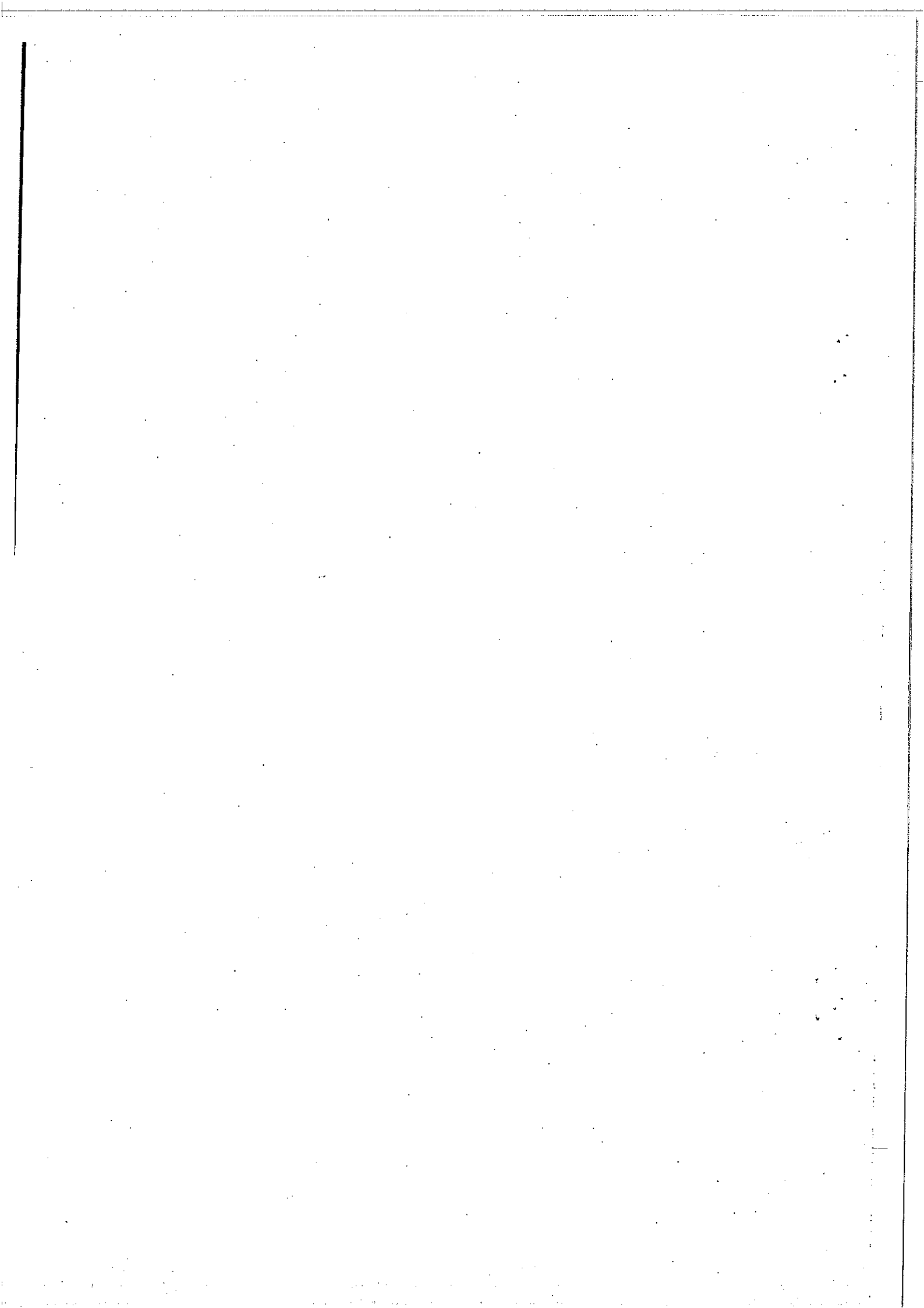
決
議

決
議

(二)有關配合供公眾停車空間管理及登記，增設一般事務所空間部分，經都市更新處邀集地政事務所等相關單位討論後，北基地請依相關規定辦理，若須辦理變更，再提送委員會討論；南基地應取消增設，請配合修正圖說。

(三)建築面積檢討部分應再詳檢討並作必要之修正。其他變更項目涉及建管與相關法令部分，請城鄉發展局及工務局協助檢視。會議議程勘誤，請一併更正。

三、涉及都市計畫規定應規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間部分，請城鄉發展局及交通局研議後續經營管理及收費方式，作為後續審議依據。



案由	擬訂「新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」案		
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>一、實施者：開晟建設股份有限公司</p> <p>二、規劃團隊：衡邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所</p> <p>三、法令依據：依「都市更新條例」第 7 條、第 9 條、第 19 條、第 29 條辦理</p> <p>四、背景說明：</p> <p>(一) 公辦都市更新案：</p> <p>本案屬公辦都市更新案，係依都市更新條例第 9 條規定以公開評選程序徵求實施者，歷經 1 次流標後，第 2 次招標時僅開晟建設股份有限公司投標，經公開評選程序，最終委託開晟建設股份有限公司擔任實施者，辦理本案都市更新事業，並於 100 年 11 月 8 日簽訂契約。</p> <p>(二) 更新單元位置現況：</p> <p>本案更新單元是以環河西路 2 段、永平路、保安路新生路 160 巷及 215 巷為界，屬 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」範圍內之更新單元 2，面積約 10,374.23 m²，其現況合法建築物部分為 2~3 樓加強磚造，多加建達 4~7 樓。</p> <p>本案基地屬「永和都市計畫」，現況皆為住宅區，依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」，其法定建蔽率 50%、容積率 300%；後續本案將配合「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書」規定，將原永平路劃為計畫道路且拓寬至 15m，並依都市更新條例第 20 條及其施行細則第 12 條辦理變更都市計畫，變更後本更新單元內住宅區為 9,197.73 m²、道路用地 1,176.50 m²。</p> <p>(三) 產權持分情形：</p> <p>本更新單元內產權複雜，土地雖 53%屬公有土地，然其現租戶為 43 戶等，另有 4 人持有合法建築物卻未持有土地。其中保福段 892、1460 地號等 2 筆土地屬國有土地，面積為 83.52 m²，占更新單元面積比例 0.8%，為財政部國有財產署所管；本更新單元內保福段 661 地號等 65 筆土地屬市有土地，面積 5,415.2 m²，占更新單元面積比例 52.2%，皆為本府財政局所管；其餘土地屬私有，所占比例約 47%。</p> <p>(四) 規劃構想：</p> <p>本案以權利變換方式實施都市更新事業，目前規劃興建 3 幢 4 棟地下 6 層地上 29 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，興建戶數 722 戶(含 1 戶社區</p>		

活動中心、15戶店舖、706戶住宅)，1樓作為一般零售場所、入口大廳及梯廳使用、2樓作為公益設施、管委會空間及梯廳使用、3樓以上為住宅使用，計畫容納人口1,837人。

五、辦理情形概述：

(一) 諮詢會議：本案就建築規劃設計內容，於101年4月17日召開諮詢會議(詳附件一)。

(二) 預審專案小組會議：本案為公辦更新案，於102年1月30日已先行辦理預審(詳附件二)。

(三) 專案估價者公開徵選：本案鑑價機構係以公開徵選方式辦理，分別由實施者、中華民國不動產估價師公會全國聯合會及新北市不動產估價師公會各推薦3家鑑價機構，合計9家鑑價機構，於102年2月4日公開抽籤方式，其結果如下：

1. 中信不動產估價師事務所(新北市不動產估價師公會提供)
2. 葉美麗不動產估價師事務所(中華民國不動產估價師公會全國聯合會提供)
3. 尚上不動產估價師事務所(中華民國不動產估價師公會全國聯合會提供)

(四) 自辦公聽會：實施者於101年4月26日自辦公聽會，符合程序。

(五) 選配通知：實施者於102年4月18日函知案內所有權人，自102年4月19日至102年5月27日止(共39天)公告為權利變換申請分配位置期間，截止後有25人未表示分配意見，7人申請位置重複，實施者於102年6月8日辦理公開抽籤。

(六) 事業計畫暨權利變換計畫報核：102年6月27日。本案3家估價報告書之評價基準日為102年3月1日，符合都市更新權利變換實施辦法第8條評價基準日為權利變換報核日前6個月之規定。

(七) 網站架設：101年7月16日完成本案專屬網站架設，公開本案計畫相關內容，網址：<http://www.keishen.com/>。

(八) 公開展覽及公聽會：本案自102年8月12日起公開展覽30日，並於102年8月23日舉辦公辦公聽(暨聽證)會。

(九) 都市計畫變更：102年7月26日實施者依都市更新條例第20條規定及「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」，申請變更永和都市計畫細部計畫(部分住宅區為道路用地)。

(十) 第1次小組審議：102年9月12日(詳附件三)。

(十一) 第2次小組審議：102年10月21日(詳附件四)。

(十二) 第2次專案小組有關本案信託續建部分，請實施者於計畫書內具體說明有效且必可續建完工之機制，惟實施者表示其係指「協助續

說

明

說

建」，而非「承諾續建」，且實務上信託契約確有不同態樣。故本處於102年11月12日召開研商信託契約涉及續建完工之執行疑義會議，就本案契約書第4條前段及其申請須知「柒、注意事項」第13點有關續建完工部分，釐清「續建完工」後續執行疑義。經該次會議，已達成以下共識：

1. 實施者採「協助續建」方式與契約中「續建完工」並不違背。
2. 請實施者於計畫書中具體說明續建相關內容，納入審議參考。

(十三) 陳情人意見：本案陳情人所提意見皆於小組會議中討論與回應，其內容詳公開展覽及審議期間人民陳情意見綜理表(詳附件五)。

六、權利變換計畫內容概述：

(一) 參與更新分配：參與分配共計178人，未出具者更新後分配位置申請書有25人，合併分配者共7組，同一位置有2人以上申請分配者為7人，重複選配或未出具更新後分配位置申請書者，已於102年6月8日辦理公開抽籤程序。

(二) 依本市都市更新審議原則，最小分配面積單元係以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積46 m²乘以2樓以上平均單價，不得列為不能參與分配(以46 m²計算其價值為890萬9,518元，另本案規劃最小面積單元(4樓C6戶)價值為850萬2,499元)；本案未達最小分配者共計27人，其中8人以合併分配方式達最小分配單元價值，已完成選配；另9人與實施者達成協議進行選配；餘10人屬不能分配，實施者經協議使其領取更新後權利金，保障其權益，且參採都市更新權利變換實施辦法第7-1條規定於權利變換計畫發布實施後發放補償金。

明

編號	所有權人/ 權利人	更新前 價值(元)	應分配 價值(元)	編號	所有權人/ 權利人	更新前 價值(元)	應分配 價值(元)
合併分配							
1	吳妙根	1,561,896	3,692,910	5	吳春鳳	1,561,896	3,692,910
2	吳妙壽	1,561,896	3,692,910	6	常雯娟	1,537,146	3,634,392
3	吳尚達	1,561,896	3,692,910	7	陳冠宇	1,537,146	3,634,392
4	吳春香	1,561,896	3,692,910	8	陳冠馨	1,537,146	3,634,392
經協調進行選配							
1	沈慧珠	3,567,443	8,434,777	6	陳杏春	1,409,943	3,333,637
2	沈麟竹	3,567,443	8,434,777	7	陳春夏	2,819,887	6,667,274
3	張小法	1,860,876	4,399,812	8	楊均臻	2,443,774	5,778,001
4	張月霞	1,409,943	3,333,637	9	葉淑芳	2,185,681	5,167,773
5	張春法	1,860,876	4,399,812				

(三) 本案更新容積獎勵 22,724.79 m²(82.32%)，申請項目及內容如下表：

獎勵項目	第一次		第二次		大會版		作業單位意見	
	面積 (m ²)	額度 (%)	面積 (m ²)	額度 (%)	面積 (m ²)	額度 (%)		
二、經政府指定額外提供之公益設施	901.15	3.27	1,242.28	4.50	1,263.16	4.57	小組原則同意	
三、協助開闢更新單元周邊公共設施	405.16	1.47	405.09	1.46	403.43	1.46	小組原則同意	
五、環境景觀貢獻	A1：設計建蔽率	827.80	3.00	827.79	3.00	827.79	3.00	小組原則同意
	A4：夜間照明	150.96	0.55	100.08	0.36	99.67	0.36	小組原則同意
	A7：留設基地內通道	252.92	0.91	252.92	0.91	252.92	0.91	小組原則同意
六、留設大面積開放空間(退縮人行步道)	7,935.92	28.76	7,894.12	28.60	7,894.12	28.60	小組原則同意	
七、綠建築	1,655.59	6.00	1,655.59	6.00	1,655.59	6.00	小組原則同意	
八、更新地區時程獎勵	2,483.39	9.00	2,483.38	9.00	2,483.38	9.00	依更新計畫規定，自簽約日(100/11/8)起算，符合規定	
九、基地規模獎勵	4,138.98	15.00	4,138.97	15.00	4,138.97	15.00	符合規定	
十、占有他人土地之舊違章建築戶	3,746.81	13.58	3,746.81	13.57	3,705.76	13.42	本項獎勵需視承租戶承購市有土地結果再予酌降	
第4點至第12點合計	21,192.37	76.30	21,099.66	76.44	21,058.20	76.29	100% 符合規定	
申請更新獎勵合計	22,498.68	81.54	22,747.03	82.40	22,724.79	82.32		
土管容積獎勵	1,379.66	5.00	1,379.66	5.00	1,379.66	5.00		
容積移轉	1,655.59	6.00	1,655.59	6.00	1,655.59	6.00		
合計	10,761.34	39.00	10,761.34	39.00	10,761.34	39.00		
合計	36,297.97	131.54	36,543.62	132.40	36,251.38	132.32		

(四) 有關權利變換計畫書內容，原共同負擔比例以 55.29%提列，實施者依第 2 次專案小組會議結論修正，共同負擔比例以 54.8%提列，請實施者說明修正內容後提請委員確認。

十、以上提請審議。

決議

- 一、本案實施者委託中信不動產估價師聯合事務所，本案討論前，江委員晨仰已依本市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避。
- 二、針對本次會議陳情人及當地里長針對公有土地讓售所提意見，請財政局考量本案進度及讓售行政程序盡量給予協助。

三、請財政局、城鄉發展局及法制局協助再確認本案相關內容是否確實符合契約規定事項。

四、針對目前領取補償金之未達最小分配單元者(10戶)及占有他人舊違章建築戶以現金補償者(5戶)，請都市更新處協助實施者再與彼等詳細說明、溝通協調，冀能圓滿進行選配。

五、本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，請依下列各點意見修正外，其餘照小組意見通過：

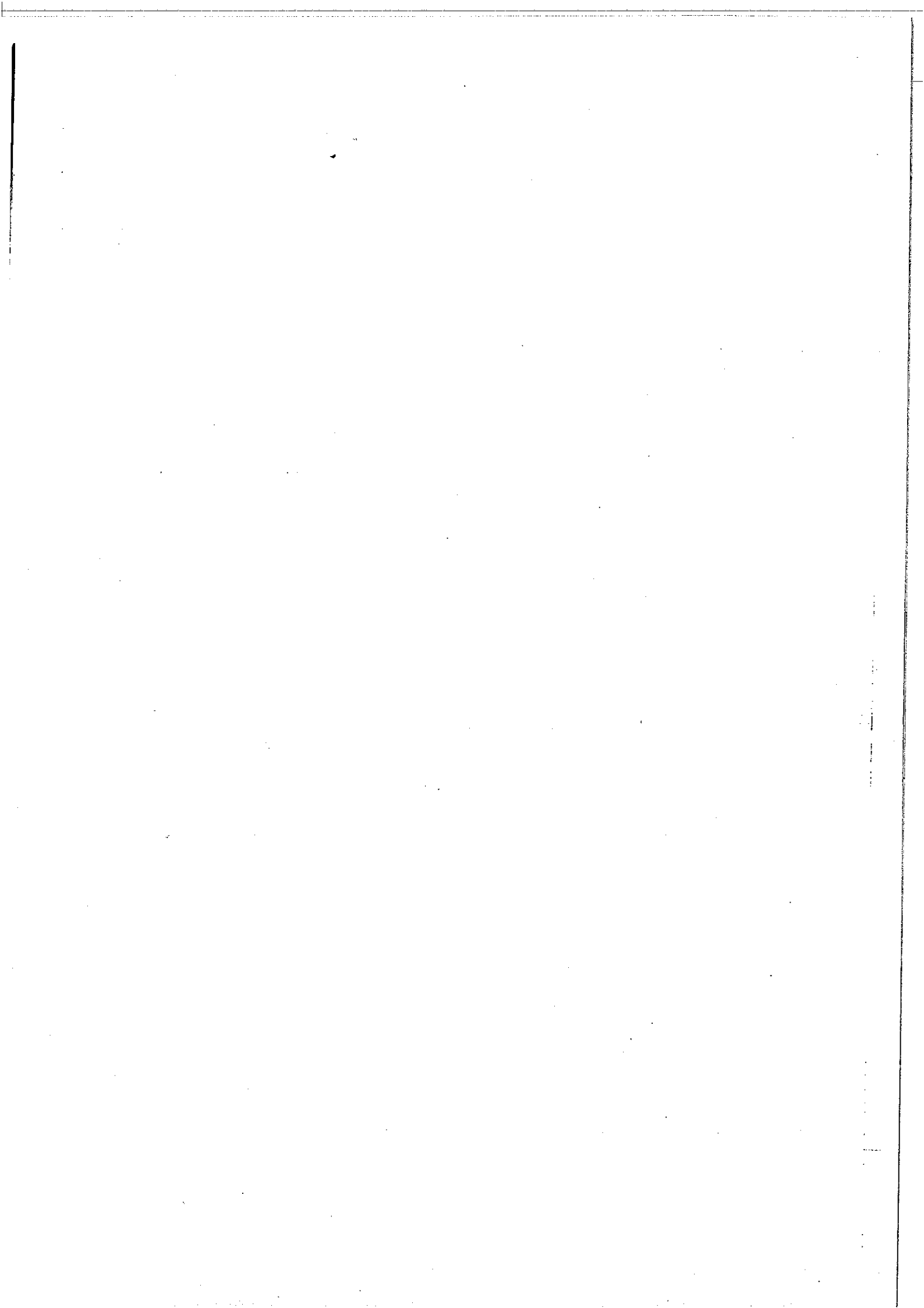
(一) 有關本案信託契約部分，請實施者就續建完工機制及專款專用項目(包含銀行融資款、自備款、不動產預(出)售款、存款利息所得等)明確載於計畫書及信託契約內；另後續請實施者提供擬簽訂之信託契約，經作業單位確認後檢附於計畫書內。

(二) 本案申請都市更新容積獎勵部分，除「占有他人舊違章建築戶」獎勵額度後續配合財政局市有土地讓售程序，請實施者再依讓售結果修正後提大會報告確認；其餘項目同意給予「政府指定公益設施」獎勵法定容積之 4.57%(面積 1,263.16 m²)、「協助開闢公共設施」獎勵法定容積之 1.46%(面積 403.43 m²)、「設計建蔽率」獎勵法定容積之 3%(面積 827.79 m²)、「基地內通道」獎勵法定容積之 0.91%(面積 252.92 m²)、「退縮人行步道」獎勵法定容積之 28.6%(面積 7,894.12 m²)、「綠建築(銀級)」獎勵法定容積之 6%(面積 1,655.59 m²)、「更新地區時程」獎勵法定容積之 9%(面積 2,483.38 m²)、「基地規模」獎勵法定容積之 15%(面積 4,138.97 m²)及「夜間照明」獎勵法定容積之 0.36%(面積 99.67 m²)，惟請實施者另編列夜間照明維護管理費用至本案公寓大廈公共基金。

(三) 本案都市更新權利變換計畫部分，經實施者表示願下修共同負擔比例至 54.45%，本次會議同意上開比例；其餘請依下列各點修正：

1. 本案捐贈之公益設施(活動中心)部分，請實施者將其分配情形載明於計畫書內相關清冊。
2. 本案共同負擔比例之計算，請實施者將更新後總價值扣除「占有他人舊違章戶」獎勵容積之更新後價值，另共同負擔則併扣除該部分之成本。
3. 本案估價報告書所評估之更新前後價值及其相對比例原則同意，惟所採用 3 家估價標準及各比較標的之調整因子有不一致情形，且計畫書內有部分文字、數字誤植，請實施者再檢視修正後再提大會報告；另市有土地讓售部分，請財政局後續再依相關規定辦理。

六、本案屬公辦都市更新案，請里長及當地居民、民意代表、財政局、城鄉發展局、都市更新處等相關人員及單位，共同協助本案後續執行事務，以順利完成本案之推動。



新北市政府 開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國102年11月18日

發文字號：北府城更字第1020009260號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第28次會議議程

開會事由：召開新北市都市更新審議委員會第28次會議

開會時間：102年11月26日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

主持人：許主任委員志堅

聯絡人及電話：林美伶(02)29506206(分機314)

出席者：張副主任委員璠、呂委員衛青、高委員宗正、羅委員道榕、張委員邦熙、張委員效通、陳委員美珍、廖委員國誠、張委員能政、陳委員龍泉、江委員晨仰、林委員福居、黃委員明遠、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義

列席者：陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府地政局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市新莊區公所(審議案第一案)、新北市新莊區雙鳳里里辦公處(審議案第一案)、君泰開發建設股份有限公司(審議案第一案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第一案)、三門聯合建築師事務所(審議案第一案)、新北市新莊地政事務所(審議案第一案)、陳委員文彰(財管會)(審議案第二案)、徐委員士堯(財管會)(審議案第二案)、楊委員長遠(財管會)(審議案第二案)、林委員祐賢(財管會)(審議案第二案)、康委員秋桂(財管會)(審議案第二案)、邱委員惠美(財管會)(審議案第二案)、戴委員龍輝(財管會)(審議案第二案)、黃委員育民(財管會)(審議案第二案)、財政部國有財產署(審議案第二案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第二案)、新北市政府財政局(審議案第二案)、新北市政府財政局政風室(審議案第二案)、新北市政府財政局非公用財產管理科(審議案第二案)、新北市政府新建工程處(審議案第二案)、新北市政府養護工程處(審議案第二案)、新北市政府水利局(審議案第二案)、新北市政府民政局(審議案第二案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(審議案第二案)、新北市政府都市更新處更新推廣科(審議案第二案)、新北市政府警察局(審議案第二案)、新北市永和區公所(審議案第二案)、新北市永和區下溪里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區大同里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區新生里里辦公處(審議案第二案)、新北市永和區保安里里辦公處(審議案第二案)、開晟建設股份有限公司(審議案第二案)、衡邦工程顧問股份有限公司(審議案第二案)、陳廷杰建築師事務所(審議案第二案)

副本：陳議長幸進、陳副議長鴻源、顏議員世雄、廖議員正良、蔣議員根煌、鄭戴議員



麗香、陳議員永福、高議員敏慧、李議員余典、連議員斐璠、賴議員秋媚、陳議員明義、曾議員煥嘉、陳議員文治、何議員淑峯、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、宋議員明宗、金議員介壽、許議員昭興、新北市地政士公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、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、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陳主任建志、新北市政府都市更新處、宋秀英君(審議案第二案)、宋垂青君(審議案第二案)、宋垂銀君(審議案第二案)、李清柱君(審議案第二案)、李煙君(審議案第二案)、杜勳君、杜稚竹君(審議案第二案)、林正興君、林宗翰君、林宗輝君(審議案第二案)、林合鏗君(審議案第二案)、田昭順君(審議案第二案)、何招夫君(審議案第二案)、邱月里君(審議案第二案)、姚仁傾君(審議案第二案)、張一中君(審議案第二案)、張春生君(審議案第二案)、張瑞佳君(審議案第二案)、張瑞怡君(審議案第二案)、張瑞欣君(審議案第二案)、郭仁輝君(審議案第二案)、郭徐孟慈君(審議案第二案)、陳金松君(審議案第二案)、陳和坦君(審議案第二案)、陳采柔君(審議案第二案)、陳荷法君(審議案第二案)、陳黃秀勤君(審議案第二案)、陳資棟君(審議案第二案)、陳盧妹香君(審議案第二案)、黃秀梅君(審議案第二案)、黃蕭玉霞君、黃勝春君、黃勝祿君、黃金英君(審議案第二案)、蔡龍紹君(審議案第二案)、葉淑芳君(審議案第二案)、楊月婷君(審議案第二案)、溫素琴君(審議案第二案)、溫漢松君(審議案第二案)、溫漢新君(審議案第二案)、廖德鋒君(審議案第二案)、鄭霖法君(審議案第二案)、魏吳璧嬌君(審議案第二案)、羅韓翠娥君(審議案第二案)、蘇秀君(審議案第二案)、鄭涼瀛君(審議案第二案)

備註：

- 一、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6條規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、請實施者會同規劃、建築設計、交通等專業團隊與會，俾利會議之進行。
- 三、請本案公有土地管理機關務必派員出席，以維權益。
- 四、請委員撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。
- 五、依新北市都市更新審議委員會會場規則第四點規定，陳情人需為土地或建築物所有權人、權利關係人，非本人出席與會者需出具委託書。
- 六、有關本市都市更新審議委員會會場規則之相關規定，請逕至本府城鄉發展局網站查閱（網址：<http://www.planning.ntpc.gov.tw>）。

七、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。



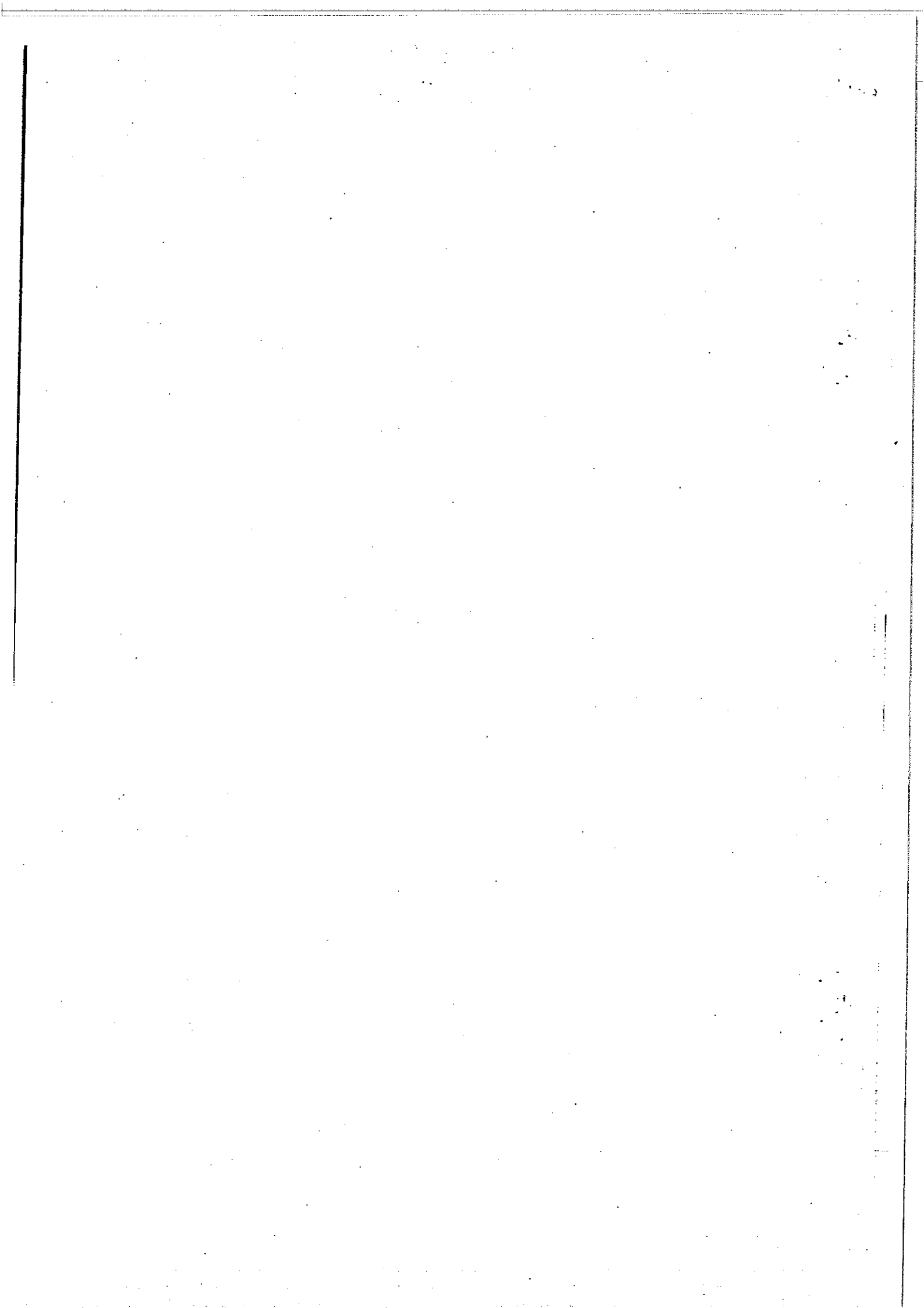
裝

訂



線





新北市都市更新審議委員會第28次會議 簽到冊

日期	中華民國 102 年 11 月 26 日(星期二)下午 2 時整
地點	28 樓都委會會議室
主持人	許主任委員志堅

出席委員

許主任委員志堅	許志堅	張副主任委員璿	曾志煇
呂委員衛青	呂衛青	高委員宗正	江坤海
羅委員道榕	羅道榕	張委員邦熙	張邦熙
張委員效通 請假		陳委員美珍	陳美珍
廖委員國誠	廖國誠	張委員能政	張能政
陳委員龍泉	陳龍泉	江委員晨仰 <small>第 1 次出席</small>	江晨仰
林委員福居	林福居	黃委員明達	黃明達
曹委員奮平	曹奮平	陳委員玉霖	陳玉霖
王委員文安 請假		彭委員建文 請假	
黃委員潘宗	黃潘宗	江委員明宜	江明宜
黃委員國義	黃國義		

新北市都市更新審議委員會第 28 次會議 簽到冊

日期	中華民國 102 年 11 月 26 日(星期二)下午 2 時整	
地點	28 樓都委會會議室	
新 北 市 議 員	高敏慧助理 方冠鈞	
	黃林玲玲	
	連斐禧	
里 辦 公 處	審議案第一案：變更「新北市新莊區丹鳳段 446 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫(第二次變更)」案。	
	新北市新莊區雙鳳里里辦公處	
	審議案第二案：擬訂「新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」案。	
	新北市永和區下溪里里辦公處	
	新北市永和區大同里里辦公處	
	新北市永和區新生里里辦公處	郭善福
新北市永和區保安里里辦公處		

連斐禧

方冠鈞

列席
單位/
人員

單位	職務	姓名	單位	職務	姓名
工務局 陳幹事志隆	幹事		地政局 陳幹事弘益	幹事	
審議科 邱幹事信智	幹事		都設科 江幹事怡瑩	幹事	
開發科 劉幹事憲祥	幹事		測量科 蘇幹事智宏	幹事	
交通局 林幹事亨杰	幹事		本府交通局	股長	林亨杰
本府工務局			本府地政局	股長	黃志勇
本府城鄉發展局 都市設計科			新北市新莊區 地政事務所	課長	顏彩鳳
新北市 新莊區公所			陳委員文彰 (財管會)		
徐委員士堯 (財管會)			楊委員長達 (財管會)		楊長達
林委員祐賢 (財管會)		李麗真代	康委員秋桂 (財管會)		
邱委員惠美 (財管會)		呂春萍代	戴委員龍輝 (財管會)		戴龍輝
黃委員育民 (財管會)		黃育民	財政部 國有財產署		
財政部 國有財產署 北區分署			本府財政局	課長	章偉碩
本府財政局 政風室	專員	王公章	本府財政局 非公用財產 管理科		陳汝銘
本府新建工程處			本府養護工程處		郭序輝
本府水利局		江淑珠	本府民政局	股長	賴少潔
本府城鄉發展局 計畫審議科			本府都市更新處 更新推廣科	科員	阿魯 謝金嘉 林


		單位	職稱	簽名處	單位	職稱	簽名處
列席 單位/ 人員		本府警察局		永和分局 陳振島	新北市 永和區公所	技士 技士	詹親明 黃則偉
		本府都市更新處	處長	王長	本府都市更新處	副處長	
		本府都市更新處	主秘		本府都市更新處	總工	
		本府都市更新處	副總 工程司		本府都市更新處	科長	程靜如
		本府都市更新處 政風室 陳主任建志	班	陳建志	本府都市更新處	工程師	徐子宏
		本府都市更新處			本府都市更新處		陸慶禧
		本府都市更新處		吳敏濤	本府都市更新處		鄧承英
與會 單位		新北市 地政士公會			新北市建築開發 商業同業公會		
		中華民國全國 建築師公會			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			新北市不動產 估價師公會		
		社團法人新北市 都市更新學會					

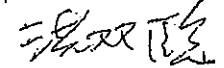
新北市都市更新審議委員會第 28 次會議 簽到冊

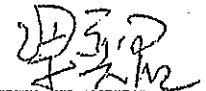
日期	中華民國 102 年 11 月 26 日(星期二)下午 2 時整
地點	28 樓都委會會議室

單位	簽名處
----	-----

審議案第一案：變更「新北市新莊區丹鳳段 446 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫(第二次變更)」案。

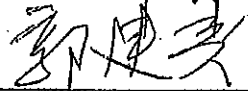
實施者：君泰開發建設股份有限公司	
------------------	--

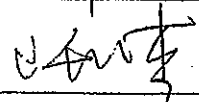
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司	
-------------------	--

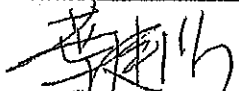
設計單位：三門聯合建築師事務所	
-----------------	---

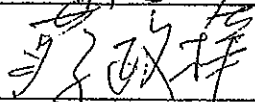
審議案第二案：擬訂「新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」案。


實施者：開晟建設股份有限公司	 
----------------	--

規劃單位：衡邦工程顧問股份有限公司	
-------------------	--

設計單位：陳廷杰建築師事務所	
----------------	--

葉美麗不動產估價師事務所	
--------------	--

中嘉信實業師事務所	
-----------	--

尚本不動產估價師聯合事務所	
---------------	--

廠商

新北市都市更新審議委員會第 28 次會議 簽到冊

日期 中華民國 102 年 11 月 26 日(星期二)下午 2 時整

地點 28 樓都委會會議室

審議案第一案：變更「新北市新莊區丹鳳段 446 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫(第二次變更)」案。

陳
情
人

審議案第二案：擬訂「新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」案。

杜勳 杜雅竹

林正興 黃香格

永和區新生里里長 郭善福

永和區忠義里 陳明志

永和區大同里 何招夫

范中 鍾子