

## 新北市政府 函

地址：220679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317  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



24453

新北市林口區公園路180號4樓之2

受文者：祥泓建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年11月8日  
發文字號：新北府城更字第1104662808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27次會議紀錄

主旨：檢送110年10月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第27次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年10月22日新北府城更字第1104662192號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、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。」，請祥泓建設股份有限公司(代表人：余堂啓)及圓富建設企業股份有限公司(代表人：許嘉宏)依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信智、彭委員建文、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、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世迪(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、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署

、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、祥泓建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所、新北市板橋區公所、新北市政府財政局、圓富建設企業股份有限公司(代表人:許嘉宏)、邑相國際工程顧問有限公司(代表人:韓克復)、邑相聯合建築師事務所(代表人:呂允仁)  
副本: 蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、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、新北市板橋區崑崙里辦公處、新北市板橋區成和里辦公處、許素華、新北市三重區公所、新北市三重區仁義里里辦公處(均含附件)

市長 侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

## 新北市都市更新及爭議處理審議會第 27 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 10 月 29 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

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、作業單位工作報告:略

五、審議案:決議詳後附提案單

1. 「擬訂新北市三重區大同南段 1385 地號等 5 筆 (原 4 筆) 土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」

六、臨時動議

七、散會:上午 10 時 45 分



案由	「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員志弘	法令適用日
迴避	第 2 案 108 年 10 月 1 日 本案實施者委託中國建築經理股份有限公司辦理信託契約部分，本案討論前，謝委員慧鶯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	祥泓建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所				
基地位置	北臨中正路、西至篤行路一段、南為尚未開闢之 7M 計畫道路、東側含括部分大觀路三段(現有通路)				
更新單元面積	3,052.15 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 8 戶				
土地使用分區	全區為第一種住宅區 (法定容積率 260%、法定建蔽率 50%)				
實施方式	協議合建				
更新地區	無				
公、私有土地比率	公有土地	42.96 m <sup>2</sup> (1.41%)			
	私有土地	3,009.19 m <sup>2</sup> (98.59%)			
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	2,477.86	36	138.91	3
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,477.86	36	138.91	3
	同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
調整範圍時同意比率		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	3,009.19	40	138.91	3
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	3,009.19	40	138.91	3
	同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

貳、辦理歷程：



時間	事由
108年9月10日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
108年10月1日	實施者擬具事業計畫報核
109年5月13日	更新單元範圍諮詢會(詳附件1)
109年8月11日起	辦理公開展覽15日；109年8月21日召開公辦公聽會(詳附件2)
109年10月13日	第1次都市更新及都市設計專案小組(詳附件3)
110年3月15日	第2次都市更新及都市設計專案小組(詳附件4)
110年3月10日	研議依都市更新條例第66條規定涉及都市計畫變更處理方式
110年6月17日	第3次都市更新及都市設計專案小組(詳附件5)
聽證程序	依108年1月30日公布之都市更新條例第33條及第86條規定，本案實施方式為「協議合建」，考量實施者於計畫核定前已無爭議，且依都市更新條例第33條第一項第四款：「……已協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」，得依規定免辦理聽證程序。

#### 參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	依本府110年3月12日新北府城開字第1100138561號，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之36.4%。
都市設計審議	依110年6月17日第3次專案小組審竣通過，後續依規定逕提大會報告。

#### 肆、事業計畫內容概述(歷次建築量體變動情形詳附件6)：

項目	規劃內容
建築量體	1幢2棟地上15層/地下4層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計181戶
停車位數	汽車155/機車181部
都市更新獎勵	2,717.33 m <sup>2</sup> (35%)

#### 伍、區內容積移轉(板橋區大同段359地號土地)：

一、依都市更新條例第66條規定將板橋區大同段359地號(土地使用分區：第一種住宅區)容積移入至更新單元重建範圍內辦理。

二、都市計畫及管理維護議題：

經110年3月10日結論(略以)：「有關接管單位若同意依現行土地使用分

區狀況進行接管，則暫無需依第 35 條規定辦理都市計畫個案變更，惟仍移請都市計畫單位納入通檢案內整體性檢討。」。該筆土地市府養護工程處同意繼續接管且產權登記予市府，後續並納入通檢案內整體性檢討，並第 3 次專案小組原則同意。

**陸、作業單位初核意見：**

有關計畫書第 12-22 頁消防局核准文件部分，請於事業計畫核定前更新。

**柒、提請討論事項：**

- 一、更新單元範圍：尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，並經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 二、現有巷道廢止或改道：申請廢止更新單元基地內現有通路(大觀路三段 62 巷)，屬巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、本案申請相關容積獎勵項目如下(依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日訂定發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳同附件 6)：

獎勵項目	審議會版		
	面積 (m <sup>2</sup> )	額度	
<b>中央獎勵-都市更新建築容積獎勵辦法</b>			
十、綠建築(銀級)	465.83	6%	
十二、無障礙環境設計(第二級)	232.91	3%	
十三、耐震設計(第三級)	155.27	2%	
十四、時程獎勵	543.47	7%	
十五、規模獎勵	388.19	5%	
小計	1785.67	23%	
<b>地方獎勵-新北市都市更新建築容積獎勵辦法</b>			
二、建築基地條件(全部建築基地)	931.66	12%	
新北都更獎勵合計(上限20%)	931.66	12%	
都更獎勵合計(上限 50%)	2,717.33	35.00%	
容積移轉	區內容積移轉	171.67	2.21%
	區外容積移轉	2,329.17	30.00%

容積移轉小計	2,500.84	32.21%
申請獎勵總計	5,218.17	67.21%

(一)有關申請「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 m<sup>2</sup>)、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 m<sup>2</sup>)、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 m<sup>2</sup>)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 m<sup>2</sup>)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 m<sup>2</sup>)，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 m<sup>2</sup>)，業經第 3 次專案小組原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

四、區內容積移轉：本案申請「區內容積移轉」2.21%(171.67 m<sup>2</sup>)，業經第 3 次專案小組原則同意，後續該筆土地登記予公有並且由市府養護工處繼續接管，請實施者說明後提請確認。

五、有關管理維護計畫費用，請實施者說明後提請確認：

(一)「綠建築(銀級)」管理維護費用、無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)管理維護費用、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」管理維護費用，業經第 3 次專案小組會議原則同意以保證金 5%提列，惟市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用各別提撥 134 萬 6,202 元，總金額 403 萬 8,606 元。

(二)「開放空間管理維護基金」提撥 493 萬 5,100 元，業經第 3 次專案小組原則同意。

(三)依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得合格級智慧建築標章之義務。另應依法定工程造價 2%提撥 656 萬 9,613 元管理維護費用，經第 3 次專案小組原則同意。

六、交通動線規劃：有關交通截角部分依第 3 次專案小組意見修正，並經交通局原則同意，請實施者說明修改之內容後提請確認。

七、風險控管機制：本案續建機制採土地及資金信託方式處理，業經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

決議：



- 一、本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。
- 二、本案申請廢止更新單元範圍內現有通路「大觀路三段 62 巷」，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第 3 次專案小組意見同意廢止。
- 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
  - (一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 m<sup>2</sup>)、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 m<sup>2</sup>)、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 m<sup>2</sup>)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 m<sup>2</sup>)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 m<sup>2</sup>)，「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 m<sup>2</sup>)。
  - (二)同意給予「區內容積移轉」基準容積 2.21%(171.67 m<sup>2</sup>)，後續該筆土地登記予公有並且由市府養護工程處繼續接管。
  - (三)同意依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算綠建築、無障礙環境設計及耐震設計標章管理維護費用，各別預定提撥 134 萬 6,202 元，總金額 403 萬 8,606 元。
  - (四)同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」預定提撥「開放空間管理維護基金」493 萬 5,100 元。
  - (五)依「新北市都市更新審議原則」規定本案應取得智慧建築(合格級)之義務，後續請實施者依規定簽訂協議書及繳納管理維護費用 656 萬 9,613 元。
  - (六)計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 四、交通動線規劃之交通截角部分依第 3 次專案小組意見修正，並經交通局確認，故原則同意，另基地東北側截角部分請一併調整現有號誌。
- 五、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。