

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206
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年5月8日
發文字號：新北府城更字第1124614541號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送112年4月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第49次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年4月18日新北府城更字第1124613764號開會通知單續辦。
- 二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定：「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會(理事長：劉有祺)、新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)及久揚建設股份有限公司(代表人：梁吉旺)依上開規定辦理；其餘案件請依決議辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：朱委員惕之、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、林幹事佳

怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔好(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、鈞美建設股份有限公司、育辰工程顧問股份有限公司、郭書杰建築師事務所、林達焜建築師事務所、新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會、社團法人新北市都市更新學會、行政院農業委員會農田水利署、新北市政府教育局、新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)、舜磐創新有限公司、呂建勳建築師事務所、新北市政府警察局、新北市政府警察局海山分局、財團法人台灣建築中心、久揚建設股份有限公司(代表人：梁吉旺)、翔宇國際開發顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所、敏達不動產估價師聯合事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、陳議員啟能、黃議員桂蘭、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宥、張議員嘉玲、林議員國春、葉議員元之、戴議員瑋姍、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、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、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、趙言義、薛永嘉、江聰聖、尤碧惠、李永旺、邱秀衛(1)、邱秀衛(2)、侯定嘉、施信宏(1)、施信宏(2)、施信宏(3)、洪金雄、洪泰紫、徐漢文、張子鍵、郭又瑄、郭吳秀美、郭孟嘉(1)、郭孟嘉(2)、郭孟嘉(3)、郭孟嘉(4)、陳聖弘、陳聖毅、陳墻(1)、陳墻(2)、陳燕南、曾大倫(1)、曾大倫(2)、黃詹秋枝、楊雯証、李艷櫻、廖樹葉(1)、廖樹葉(2)、蔡東柱、陳讚成、劉凌玲(1)、劉凌玲(2)、張瑜秦(1)、張瑜秦(2)、簡景祥



市長侯友宜

新北市都市更新及爭議處理審議會第 49 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 4 月 24 日 (星期一) 下午 2 時整

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席:朱委員惕之

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略

伍、審議案:決議詳後附提案單

一、擬訂新北市中和區大智段 256 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案更新單元

範圍審議案

二、變更新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

三、擬訂新北市板橋區新興段 1037-3 地號等 11 筆(原 10 筆)土地都市更新事業計

畫案及聽證結果做成決定案

四、擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 209 地號等 31 筆土地都市更新事業計

畫案及聽證結果做成決定案

陸、散會:下午 4 時 35 分

案由	「擬訂新北市中和區大智段 256 地號等 17 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
	召集人	-	法令適用日
迴避	第 1 案 109 年 7 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、提會緣由：

依「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點規定：「更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築，但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市都市更新審議委員會同意者，不在此限。」本案造成鄰地(大智段 263、265、275 等 3 筆土地)後續無法單獨建築，曾提請 110 年 11 月 26 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 28 次會議審議，惟會上陳情意見多，爰決議「請實施者再行與鄰地及範圍內所有權人協調，並於文到翌日起 90 日內檢附事業計畫同意書、協調過程等相關文件及預定建築配置圖後報府續辦，續提更新單元範圍諮詢會議討論。」後實施者於期限內送件，本案於 111 年 9 月 29 日召開更新單元範圍諮詢會議，已獲具體結論，爰提請本次審議會討論。

貳、基本資料：

實施者	鈞美建設股份有限公司				
規劃團隊	育辰工程顧問股份有限公司、郭書杰建築師事務所、林達焜建築師事務所				
基地位置	中和區成功路西側、秀朗路三段 133 巷以南、秀朗路三段 135 巷以東、以及秀朗路三段 135 巷 3 弄所圍街廓				
基地面積	1,686.34 m ²				
更新前戶數	合法 16 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,686.34 m ²	50%	300%	
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	無			
	私有土地	1,686.34 m ² (100%)			
本次範圍同意比率		土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	計算總和(私)	1,686.34	36	1,489.78	28
	排除總和	0	0	0	0
	私有同意數	1,520.73	31	1,375.18	27
	同意比率(%)	90.18%	86.11%	96.43%	92.31%

參、辦理歷程：

時間	事由
109年7月10日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109年7月30日	實施者擬具事業計畫報核
109年10月15日	第1次更新單元範圍諮詢會議(詳附件1)
110年6月16日	第2次更新單元範圍諮詢會議(詳附件2)
110年11月26日	新北市都市更新及爭議處理審議會第28次會議(詳附件3)
111年9月29日	第3次更新單元範圍諮詢會議(詳附件4)
112年4月24日	新北市都市更新及爭議處理審議會第49次會議
-	本案尚未辦理公開展覽

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	未送審，預計申請接受基地可移入容積為基準容積12%(607.08 m ²)。

伍、歷次會議結論：

序	會議時間	會議名稱	地號	結論摘要
一	109年10月15日	第1次更新單元範圍諮詢會議	大智段272地號	請實施者加以溝通協調，倘所有權人仍不願加則尊重其意願排除更新單元範圍，且須保障該地主之通行權。
二	110年6月16日	第2次更新單元範圍諮詢會議	大智段272地號	危老重建計畫已於109年6月12日核准，且所有權人多次明確表示無意願參與本案，建議排除。
			大智段263、265、275地號(鄰地無法單獨建築)	請實施者詳實檢討法定空地及鄰地無法單獨建築等文件，並經工務局審查確認，倘確認造成鄰地無法單獨建築情形，依「新北市都市更新單元劃定基準」第5點提請新北市都市更新及爭議處理審議會討論。
三	110年11月26日	新北市都市更新及爭議處理審議會第28次會議	大智段272地號 大智段263、265、275地號(鄰地無法單獨建築)	請實施者綜合考量委員意見及陳情人意見，再行與鄰地及範圍內所有權人協調後，續提更新單元範圍諮詢會議討論。

序	會議時間	會議名稱	地號	結論摘要
四	111年9月29日	第3次更新單元範圍諮詢會議	大智段265地號(鄰地無法單獨建築)	半數所有權人數願意參與，依「新北市都市更新單元劃定基準」第5點，請實施者納入。
			大智段263、275地號(鄰地無法單獨建築)	全體土地所有權人確實已知悉不參與之影響，且經所有權人說明無意願參與，故同意排除。

陸、提請討論：

序	議題	討論議題
一	更新單元範圍	<p>(一) 已核定危老重建計畫之土地： 原報核時包含大智段272地號，惟該地號已於109年6月12日核准危老重建計畫，並於111年12月7日核准開工，且所有權人多次明確表達不願參與都更，建議排除於更新單元外。</p> <p>(二) 無法單獨建築之鄰地土地： 大智段263、275地號所有權人皆無參與意願，建議依第3次更新單元範圍諮詢會議結論排除；另大智段265地號半數所有權人數願意參與、半數所有權人不同意參與，且納入後更新單元符合「新北市都市更新單元劃定基準」檢討規定(詳附件5)，考量「新北市都市更新單元劃定基準」第5點之立意係為不造成毗鄰土地無法建築為原則，既有部分所有權人同意參與更新，爰建議納入本案更新單元。</p>

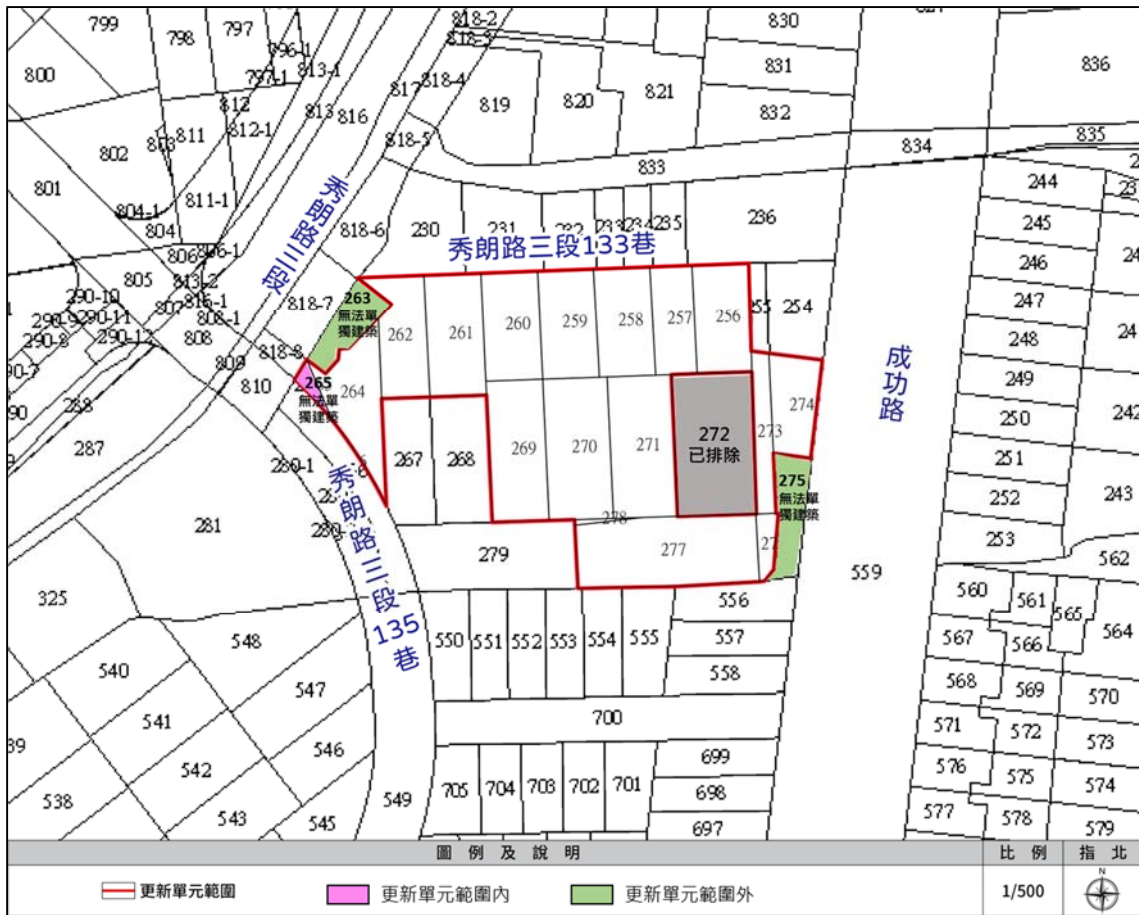


圖 1 更新單元(地籍圖)

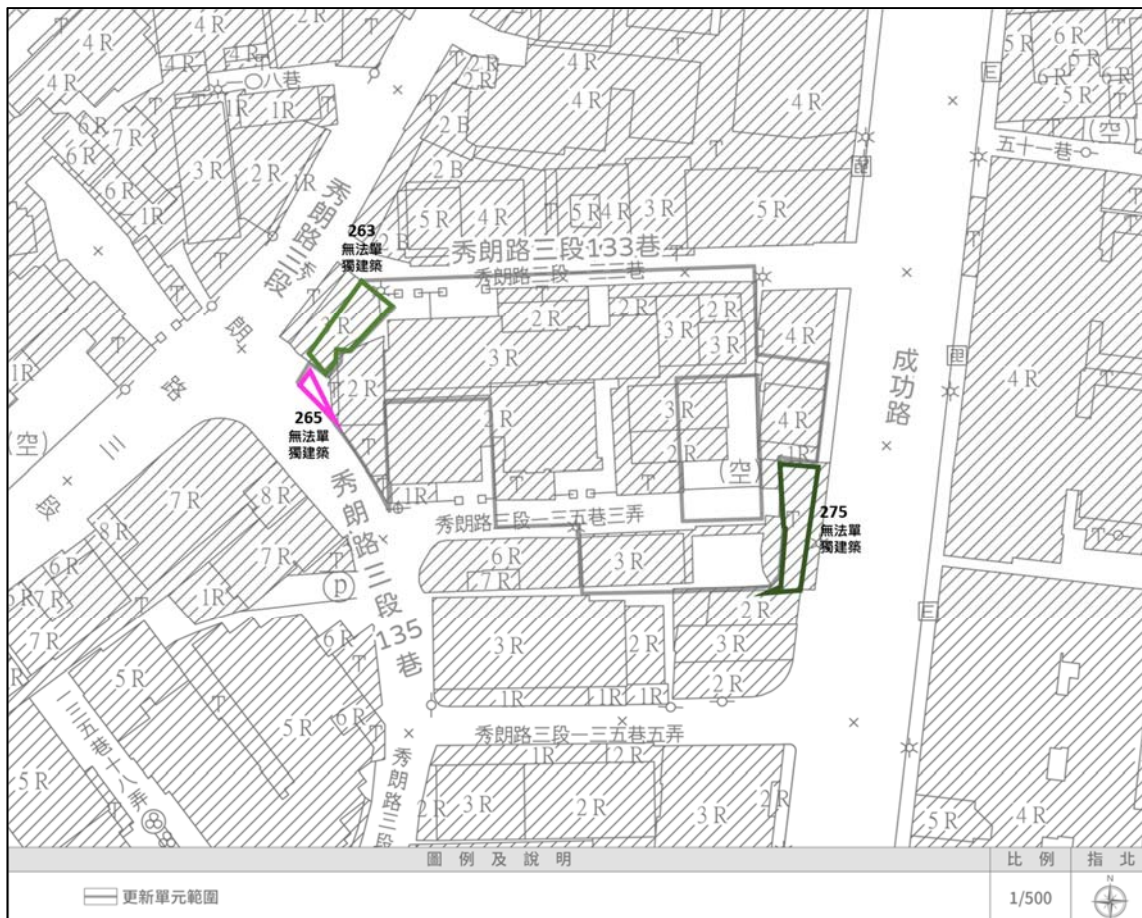


圖 2 更新單元(地形圖)



圖 3 更新單元鄰地使用執照情形

柒、擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

捌、決議：

- 一、市府於 109 年 6 月 12 日核准「大智段 272 地號」危老重建計畫，該案於 111 年 12 月 7 日核准開工，且所有權人明確表達不願參與，故同意排除。
- 二、實施者原提更新單元致鄰地無法單獨建築部分：
 - (一) 大智段 263、275 地號所有權人明確表達不願參與，故同意不納入。
 - (二) 大智段 265 地號已有半數所有權人願意參與，並出具同意書，故同意納入。
 - (三) 景福段 818-7、818-8 地號，皆屬相同所有權人(行政院農業委員會農田水利署)，後續可單獨興建，不影響其權益。
- 三、大智段 270 地號所有權人表示不願意參與都市更新，請於文到翌日起 90 日檢附協調過程等相關文件及預定建築配置圖，續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

案由	變更新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 2 案 104 年 3 月 10 日 本案實施者因委託葉美麗不動產估價師聯合事務所評定估價報告書，故本案討論前葉委員美麗已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	新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會				
規劃團隊	社團法人新北市都市更新學會、容正建築師事務所				
基地位置	中山一路、中山一路 223 巷、中山一路 197 巷 8 弄及成功路所圍街廓				
基地面積	665.36 m ²				
更新前戶數	合法 30 戶/違章 0 戶(現況興建完成，更新後 37 戶)				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	665.36 m ²	50%	200%	
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	無			
	私有土地	665.36 m ² (100%)			
原核定時 同意比率 (未變更同意比率)		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)	665.36	29	2,554.69	29
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	665.36	29	2,554.69	29
同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年3月10日	申請事業計畫(法令適用日)
108年3月28日	核准事業計畫及權利變換計畫(詳附件1)
112年1月17日	申請變更事業計畫及變更權利變換計畫(詳附件2)
112年3月16日	核准使用執照(詳附件3)
112年4月13日	同意免辦理變更都市更新事業計畫程序

參、建築規劃內容概述：

一、本案因建物第一次測量預審結果與原核定之權利變換計畫內容不符，修正設計容積樓地板面積(下修 0.24 m²)及總樓地板面積(增加 1.8 m²)誤植部分，故總銷售金額由 6 億 1,361 萬 9,794 元下修至 6 億 1,171 萬 1,677 元，惟各戶單價不變，共同負擔金額維持不變，符合「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第 4 點所訂事項，請實施者說明後，提請討論。

項目		原核定版	提大會版
建築量體	棟別數	1 幢	1 幢
	地上層	13 層	13 層
	地下層	3 層	3 層
	設計容積 樓地板面積	2,990.78 m ²	2,990.54 m ²
	總樓地板面積	4,665 m ²	4,666.8 m ²
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	37 戶	37 戶	
實設停車位數	43 部	43 部	
實設機車位數	43 部	43 部	

二、更新後分配單元調整：本次調整 1 戶住宅單元及 29 部汽車車位選配，該調整業經所有權人出具協議書同意分配位置(詳附件 4)，請實施者說明後，提請討論。

肆、以上符合法定程序，提請大會審議

伍、決議：

- 一、 本案變更都市更新權利變換計畫內容，請於計畫書內補充說明權值調整後對於所有權人權益影響，其餘照案通過；變更內容誤植及誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 二、 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。

案由	「擬訂新北市板橋區新興段 1037-3 地號等 11 筆(原 10 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 3 案 110 年 5 月 14 日 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	新潤建設股份有限公司				
規劃團隊	舜磐創新有限公司、呂建勳建築師事務所				
基地位置	板橋區南雅東路 100 巷、中興路及南雅東路所圍街廓中				
基地面積	4,236 m ²				
更新前戶數	違章 25 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	4,236 m ²	70%	460%	
實施方式	部分協議合建，部分權利變換				
更新地區	-				
公、私有土地比率	公有土地	國有：行政院農業委員會農田水利署 53 m ² (1.25%)			
	私有土地	4,183 m ² (98.75%)			
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)	4,183	3	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,183	3	-	-
	同意比率	100%	100%	-	-

貳、辦理歷程：

時間	事由
110年02月23日	自辦公聽會
110年05月14日	事業計畫申請
110年09月01日	都市更新範圍諮詢會議(詳附件1)
111年03月24日起	公開展覽15日
111年04月01日	公辦公聽會(詳附件2)
111年04月14日	第1次專案小組(詳附件3)
111年09月19日	第2次專案小組(詳附件4)
111年11月24日	第3次專案小組(詳附件5)
112年03月27日	聽證會(詳附件6)

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	交通局於111年12月13日新北交規字第1112414064號函原則通過交評審查。
珍貴老樹維護計畫審查	農業局於110年9月28日新北農景字第1103570781號函原則同意樹木維護計畫書內容。
土地改良物存記	以111年1月12日新北府城更字第1114670361號函核發同意存記，後於111年6月28日新北府城更字第1114677395號函核准存記許可。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1幢3棟	1幢3棟
	地上層	23層	24層
	地下層	5層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	477戶 (住宅315/商業161/公益設施1)		487戶 (住宅312/商業174/公益設施1)
實設停車位數	338部		335部
實設機車位數	473部		487部

伍、專案小組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		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
七	捐贈公益設施	584.99	3.00	1,026.31	5.27
十一	智慧建築(銀級)	-	-	1,169.13	6.00
十三	住宅性能評估之結構安全性(第三級)	-	-	389.71	2.00
十四	時程獎勵	1,363.99	7.00	1,363.99	7.00
十五	規模獎勵	1,675.76	8.60	1,675.76	8.60
十六	協議合建	974.28	5.00	-	-
十七	占有他人之舊違章建築戶 (上限為法定容積 20%)	2,194.32	11.26	691.64	3.55
中央獎勵合計		6,793.34	34.86	2,524.33	32.42
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	1,948.56	10.00	1,948.56	10.00
三	捐贈都市更新基金	1,001.56	5.14	1,477.70	7.58
地方獎勵合計		2,950.12	15.14	3,426.26	17.58
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		9,743.46	50.00	9,742.80	50.00
申請容積獎勵總計 (上限為法定容積 50%)		9,743.46	50.00	9,742.80	50.00

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見
一	更新單元範圍	本案因新興段1027地號部分土地位於建築線內側範圍，經110年9月1日範圍諮詢會議結論原則納入前揭部分土地53平方公尺，調整後範圍尚符「新北市都更單元劃定基準」規定，且經第3次專案小組原則同意。
二	現有巷道廢止或改道及廢水改道	1. 經查尚符合「新北市都市更新審議原則第16點第1項第1款」規定，經第1次專案小組原則同意。 2. 廢水改道處理部分，業依本府水利局意見於計畫書補充說明，後續將併同建照申請辦理廢水改道作業。
三	建築容積獎勵	1. 各項獎勵項目，經第1次及第2次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內

項目	議題	專案小組意見	
		容。 2. 本案申請「捐贈都市更新基金」獎勵，捐贈金額為7,993萬9,403元，實施者已依第2次專案小組意見修正金額數值進位後原則同意。	
四	捐贈公益空間	本案依都市更新容積獎勵捐贈公益設施空間，容積獎勵面積及額度經第2次專案小組原則同意，空間規劃設計經第3次專案小組原則同意，內容如下： 1. 本案捐贈空間為公共化幼兒園(教育局)，空間規劃詳計畫書第10-6至10-9頁，車位配置詳計畫書第10-10至10-11頁。 2. 接管單位教育局112年1月12日來函表示針對樓層、空間規劃及設置尚符合規定。 3. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳計畫書第附錄3-12頁)。	
五	建築規劃設計	除車道出入口動線規劃部分，其餘建築規劃設計內容經第3次專案小組原則同意。	
六	實施方式	採「部分協議合建，部分權利變換」，經第2次專案小組原則同意。	
七	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	費用
		公益設施管理維護費用	581萬7,000元
		開放空間管理維護費用	595萬2,150元
		智慧建築(銀級)管理維護費用	270萬7,132元
		耐震設計(第三級)管理維護費用	270萬7,132元
依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及110年6月28日市府公告協議書提列，經第2次專案小組原則同意。			
八	財務計畫— 各項費率	1. 「人事管理費率」5%、「銷售管理費率」5.5%，原則同意。 2. 「風險管理費率」部分，實施者依前次小組調降風險管理費率以11%提列計算，經第2次專案小組原則同意。	
九	選配原則	實施者依第2次專案小組意見修正優先選配及原位次定義內容後原則同意。	
十	風險控管機制	本案採不動產開發及資金信託，經第2次專案小組同意。	

柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	專案小組後新增人民陳情案	本案於第3次專案小組後僅行政院農業委員會農田水利署(新興段1027地號)提出陳情(詳附件7)，意見如下： 有關本處轄管新北市板橋區新興段1027地號土地，經多數委員綜合考量，倘本處旨揭地號土地面積873平方公尺全數納入，依實施者之差異分析評估結果，並無增加公益性及環境改善之效果，且容受力難以負荷等相關原因，經考量為配合政府推動都更政策並使本處土地有效資產活化，建請實施者依折衷方案B就原納入更新範圍之53平方公尺，再增加180平方公尺，共計233平方公尺納入此次都市更新範圍內，並依權利價值變換方式辦理。
二	捐贈公益空間	1. 經查本次提會之捐贈公益設施室內面積684.21平方公尺及戶外空間84.85平方公尺，與第2次專案小組教育局同意受贈面積室內面積684.21平方公尺及戶外空間91.39平方公尺不一致，請實施者及教育局說明後提請討論。 2. 經查本案公益設施管理維護費用為576萬7,950元，與第2次專案小組原則同意之581萬7,000元不一致，請實施者及教育局說明後提請討論。
三	建築規劃設計	有關本案車道出入口動線規劃實施者依第3次專案小組意見增設警示燈及增加緩衝空間，惟車道開口位置仍朝向南雅西路一段124巷部分，請實施者說明理由及車輛進出動線後提請討論。
四	共同負擔	本案申請「捐贈都市更新基金」獎勵，並依核算金額7,993萬9,403元提列共同負擔，請實施者說明後提請討論。
五	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件8)。

捌、作業單位初審意見：

- 一、有關風險控管機制部分，經查本案採不動產開發及資金信託，請於計畫書第20-1頁修正文字敘述，以臻明確。
- 二、有關車道出入口動線規劃部分，請於公寓大廈管理規約草約中補充說明南雅東路夜市營業管制時間及非管制時間之車輛動線規劃。
- 三、有關申請捐贈都市更新基金部分，請依110年6月15日新北府城更字第1104656759號函規定於事業計畫核定前完成繳納。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一)專案小組後新增人民陳情案涉及更新單元範圍部分，請實施者再妥與溝通協調，後續得於權利變換計畫階段併同考量變更事業計畫。
 - (二)公益空間部分，捐贈面積及管理維護費用請實施者依教育局意見修正，並納入公寓大廈管理規約草約載明。
 - (三)建築規劃設計部分，考量夜市營業時間車輛管制，車道出入口朝向南雅西路一段 124 巷及動線規劃原則同意，並納入公寓大廈管理規約草約載明。
 - (四)共同負擔部分，原則同意提列「都市更新基金」7,993 萬 9,403 元。
- 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。

「擬訂新北市板橋區新興段 1037-3 地號等 11 筆(原 10 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會:112.03.27

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>行政院農業委員會農田水利署(新興段 1027 地號)</p> <p>有關本處轄管新北市板橋區新興段 1027 地號土地，經多數委員綜合考量，倘本處旨揭地號土地面積 873 平方公尺全數納入，依實施者之差異分析評估結果，並無增加公益性及環境改善之效果，且容受力難以負荷等相關原因，經考量為配合政府推動都更政策並使本處土地有效資產活化，建請實施者依折衷方案 B 就原納入更新範圍之 53 平方公尺，再增加 180 平方公尺，共計 233 平方公尺納入此次都市更新範圍內，並依權利價值變換方式辦理。</p>	<p>本案歷經兩年多審議，私地主也很著急，希望趕緊進行，所以實施者仍然依第三次專案小組審議決議，納入農田水利署 53 平方公尺土地繼續審議作業。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>有關更新單元範圍部分，於歷次專案小組充分討論，考量本案更新單元範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，該筆地號現況為現有巷道，後續仍維持公地公用之通行，另依實施者差異分析評估結果，容受力難以負荷，且案內土地及合法建築物所有權人已達 100%同意，應確保案內所有權人之權益，故更新單元範圍暫維持第 3 次專案小組意見僅同意納入農田水利署 53 平方公尺，惟請實施者再妥與溝通協調，後續得於權利變換計畫階段併同考量變更事業計畫。</p>

案由	擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 209 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 4 案 103 年 2 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	久揚建設股份有限公司				
規劃團隊	翔宇國際開發顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	板橋區文聖街、民治街、民治街 134 巷所圍街廓內				
基地面積	3,391 m ²				
更新前戶數	合法 116 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	3,391 m ²	70%	460%	
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	無			
	私有土地	3,391 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
	計算總和(私)	3,391.00	113	8,522.65	92
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,680.88	87	8,522.65	92
	同意比率	79.06%	76.99%	79.76%	77.17%

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 2 月 18 日	自辦公聽會
103 年 2 月 26 日	事業計畫申請
103 年 8 月 4 日起	公開展覽 30 日
103 年 8 月 18 日	公辦公聽會(詳附件 1)
103 年 10 月 1 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
105 年 1 月 29 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
105 年 9 月 19 日	第 3 次專案小組(詳附件 4)
107 年 3 月 12 日	第 4 次專案小組(詳附件 5)

時間	事由
107年6月5日	協調諮詢會議(詳附件6)
108年6月14日	第5次專案小組(詳附件7)
110年6月23日	第6次專案小組(詳附件8)
112年3月9日	聽證會(詳附件9)
112年4月7日	聽證結果做成決定案專案小組會議

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	111年10月19日新北府城設字第1111389754號函同意核備在案。
交通影響評估審查	111年11月30日新北交規字第1112301188號函同意備查在案。
環境影響評估	依107年4月11日修正公布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，本案無須辦理環境影響評估。
容積移轉審查	110年4月23日取得容積移轉第一階段核准函，可接受移入容積為基準容積27%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1幢2棟	1幢1棟
	地上層	30層	29層
	地下層	6層	6層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	305戶		356戶
實設停車位數	305部		323部
實設機車位數	305部		361部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
二	更新後提供社區使用 公益設施	376.44	2.41	—	—
三	捐贈都市更新基金	—	—	2,339.79	15
五	A1：設計建蔽率	1,091.90	7	467.95	3
五	A6：開挖率	1,247.89	8	935.91	6
A1至A7合計≤法定容積20%		2,339.79	15	1,403.86	9
六	人行步道	—	—	1,635.13	10.48
七	綠建築(銀級)	935.92	6	935.91	6
九	規模獎勵 (上限為法定容積15%)	1,023.89	6.56	1,023.26	6.56
十二	合法四層樓	1,375.86	8.82	1,375.86	8.82
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		376.44	2.41	2,339.79	15
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積50%)		5,675.46	36.38	6,374.02	40.86
容積 移轉	區外容積移轉	6,239.44	40	4,211.62	27
容積移轉合計		6,239.44	40	4,211.62	27
土地 使用 管制	開放空間獎勵	2,213.30	14.19	—	—
申請容積獎勵總計		14,504.64	92.99	12,925.43	82.86

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件10。
二	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第5次專案小組審竣。

項目	議題	專案小組意見	
三	現有巷道廢止或改道	有關本案擬申請廢止更新單元範圍內「民治街144巷」、「民治街134巷」、「民治街」及「文聖街」現有通路，經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一(民治街144巷)及情形三(其他現有通路)」規定，經第3、4次專案小組審竣。	
四	建築容積獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 各項獎勵項目，經第6次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。 因實施者原承諾捐贈公益設施空間取消，無法履行該承諾義務，致文聖派出所需另尋他處自行興建，爰此市府同意其興建費用由本案「捐贈之都市更新基金獎勵」之額度內做專款支應部分，經第6次專案小組原則無意見。 本案申請捐贈都市更新基金獎勵計算，其中公式內之C1值為「2樓以上更新後平均單價」因本案規劃戶數調整，單價由每坪60萬5,282調整為60萬4,077元，故捐贈基金額度為2億4,574萬6,194元，經第6次專案小組審竣。 	
五	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。	
六	財務計畫— 各項費率	項目	第5次小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5.5%
		銷售管理費率	25億以下 6% 25億至50億 5.5%
		風險管理費率	11%
七	財務計畫— 計算基礎	項目	第6次小組審竣提大會版
		信託管理費用	以(110年公告現值+營建費用)*0.2%提列，惟後續權利變換階段仍應以實際契約金額為準。
		容積移轉費用	<ol style="list-style-type: none"> 依折繳代金估價作業金額。 以110年日公告現值之1倍提列1億8,896萬5,056元(含綠色交通代金及委辦費用) 此兩種容積移轉方式，後續權利變換階段以實際取得成本最低者認列。

項目	議題	專案小組意見	
		項目	第 6 次小組審竣提大會版額度
八	財務計畫— 獎勵管理維護費用 及相關委辦費	綠建築委辦費用	85 萬元
		110 年 6 月 28 日市府公告協議書提列。	
九	財務計畫— 捐贈都市更新基金	提列 2 億 4,574 萬 6,194 元，經第 6 次專案小組審竣。	
十	選配原則	第 6 次專案小組請實施者補充說明「更新前 1 樓住宅所有權人」是否可選配更新後 1 樓店舖等內容，實施者業已配合修正完竣(選配原則第 1 點)。	
十一	風險控管機制	本案採不動產開發及資金信託，經第 6 次專案小組審竣。	

柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	財務計畫— 營建費用	有關本案增加制震設備架設阻尼器 160 組部分，因人民陳情意見針對阻尼器之設置多有疑慮，第 6 次專案小組請實施者需洽詢專業顧問提供必要性說明，實施者已補充於計畫書，請實施者說明。
二	財務計畫— 獎勵管理維護費用 及相關委辦費	綠建築管理維護費用原第 6 次小組同意提列額度為 338 萬 3,315 元，現依 110 年 6 月 28 日市府公告協議書提列後 242 萬 3,931 元。
三	聽證結果做成決定	聽證結果做成決定綜理表(詳附件 11)。

捌、作業單位初審意見：

- 一、回應綜理表-7 頁所載捐贈基金額度與計畫書第 10、15 章所載金額不一致，請修正。
- 二、實施進度請依實際執行情形修正。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一)專案小組後新增人民陳情部分，請實施者再妥與溝通並於核定前檢附相關協調證明文件；並就陳情意見涉及資金來源及續建機制加強說明。
 - (二)本案增加制震設備架設阻尼器 160 組既經實施者與結構技師說明必要性，原則同意，後續請合理反映於更新後價值；至於制震費用部分於權利變換計畫階段審議。
 - (三)同意「綠建築管理維護基金」提列 242 萬 3,931 元。
- 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。

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。

「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段209地號等31筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會 112.03.09

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>劉〇玲</p> <p>1. 本案已拖延許久，144巷原本可以進出，但現在快變成無尾巷了，未來若發生問題，消防車、救護車可能無法進出。</p> <p>2. 房屋已經老舊且經歷多次地震，牆壁、地板已經嚴重龜裂且會漏水，木造裝潢已經都長白蟻了，請加速本案都更進度。</p> <p>3. 請問目前阻礙都更案進度是什麼原因？</p>	<p>1. 先說明，公司不會拖延進度。</p> <p>2. 主要原因是基地範圍確認，委員要求須與蔡家與汪家溝通協調，這是都市更新法定的程序，所以經過6次專案小組討論，現在已確定範圍不會再變；另外獎勵項目公益設施部分，文聖派出所提出辦公場所需求，且需要較多的停車位，多次協調無法達成共識，最後不考慮在本案基地，所以本案調整容積、建築設計規劃並捐贈公益基金。事業計畫主要是確認容積，本案已進行聽證會，之後會進到審議會然後就會核定。</p> <p>再來是權利變換階段，就會有估價師進行估價，後續會盡快執行，希望地主能相信公司相信政府。</p>	<p>陳述人所陳意見第1至3點無爭點，理由：</p> <p>為陳述人說明建物現況及表達希望本案加速辦理，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明後續辦理進度。</p>
2	<p>李〇旺</p> <p>10年過去了，本案都更進度仍停滯不前，長者行動不便，只能爬樓梯，家中漏水、天花板</p>	<p>1. 公司沒有拖延必要，核定後會盡速申請權利變換。目前同意比例尚未100%，公司會努力持續溝通，也希望各位地主能一同協</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>為陳述人說明建物現況及表達希望本案加速辦理，故無爭點，惟仍請實施者妥</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	剝落頻繁，請問我們還要等多久?我們希望趕快都更，讓我們有一個安全的家。	助。 2. 權利變換審議時間預計 1 年。 3. 公司會提供需不需要修理屋況的諮詢服務。	與所有權人說明後續辦理進度。
3	<p>尤○惠</p> <p>1.此更新計畫案屋齡已超過 50 年，為維護居家安全、環境改善，希望政府拿出魄力，取信於民。</p> <p>2.據聞審議委員三年一任，只要三年一過，計畫案原地踏步，所以住戶們希望審議委員勇於承擔，更要拿出執行力讓 50 年老屋得以更新生命。</p> <p>3.至於汪、蔡二家都是住戶們的好鄰居，早已搬離，經林里長多年溝通再溝通(詳里長紀錄)已仁盡義至。</p>	感謝地主，後續將依時程進行整個計畫的推動。	<p>陳述人所陳意見第 1 至 3 點無爭點，理由：</p> <p>為陳述人表達希望本案加速辦理，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明後續辦理進度。</p>
4	<p>曾○倫</p>		<p>陳述人所陳意見第 21、22、54、55、60、61、63、65、66 點不予採納，第 1 至 20 點、23 至 53、56 至 59、62、64、67 至 89 點無爭點，理由：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>1. 懇請貴局、處及都市更新暨都市設計聯審專案小組眾委員審覈「新北市板橋區江子翠段第三小段 209 地等 31 筆地都市事業計畫案『聽證會』版」所有報告書內容是如實如法如一；並請為 20% 未簽合建契約的少數地主權益審嚴審把關，以使公平正義得以伸張。敬請查照。</p> <p>2. 貴府 112 年 2 月 7 日新北府城更字第 11246110051 號開會通知單及「擬訂新北市板橋區江子翠段第三小段 209 地等 31 筆土地都市更新事業計畫案【證會版】」光碟，112 年 2 月 17 日掛號敬悉，感謝賢者敬業。</p> <p>3. 實施者網站於更新 112 年 2 月 24 日【聽證會版】計畫內容。光碟內的檔案內容總共有 482 頁，由於陳情者之魯鈍及非專業，確實未能於 112 年 03 月 03 日發文前閱畢所有光碟內容，甚感遺憾！</p> <p>4. 實施者放在網站權利人專區</p>	<p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p>	<p>第 1、3、18、19、57、62、67、68、69、70、72、73、76、78、79、88、89 點為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。</p> <p>第 2、7、9、23、46、50、56、80 點為陳述人書面意見內容之標題，故無爭點。</p> <p>第 4 點為陳述人對本案之意見表達，故無</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(http://www.jewel-young.com.tw/front/bin/ptlist.phtml?Category=105897) 的檔案 upn108，發文日期為 111 年 7 月 15 日，只公布函文本文，並未出現三個附件：1. 事業計畫(聽證會版)乙份、2. 估價報告書乙份、3. 新增附件冊乙份)，致使所有相關權利人錯失閱讀先機。</p> <p>5. 實施者網站「計畫內容」於 112 年 2 月 24 日從第六次專案小組版更新為聽證會版，本人 105 年 09 月 13 日陳情書，多次建議修法，增加「政府專案網頁設置費」。</p> <p>6. 聽證會版回應綜理表-10「一、1.」曾提及：實施者 108 年 3 月日久揚(建)字第 107020 號函受文者：新北市政府都市更新處。檢送「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 209 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案(第五次專案小組版)，惠請協助召開小組會議…。實施者根據何種權限或</p>	<p>洽悉。</p> <p>有關地主對於附件冊及報告書內容，地主皆可在實施者的網頁搜尋，或致電詢問實施者或洽新北市都市更新處承辦詢問調卷事宜。</p>	<p>爭點；另查 111 年 7 月 15 日係為實施者檢送聽證版計畫書至市府續審之文件，且本案辦理聽證會時以光碟型式提供予所有權人，故無爭點。</p> <p>第 5 點為陳述人對本案之意見表達，故無爭點；且新北市現行已有「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」執行都市更新案件資訊透明，以增加相關權利人及實施者間互信基礎。</p> <p>第 6 點為陳述人引述計畫書內容表示「相關權利人知的權利」與「實施者為何拒絕公布文件」之訴求：一、實施者依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」執行都市更新案件資訊透明，以增加</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>「相關法例條文」可以拒絕公布該份文件之附件：「1. 事業計畫(第五次專案小組版)乙份 2. 估價報告書乙份 3. 新增附件冊乙份」。相關權利人知的權利何在？</p> <p>「聽證會版回應綜理表-10」「一、2.」亦曾提及：實施者108年5月7日久揚(建)字第108001號函檢送「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段209地等31筆土地都市更新事業計畫案」(第五次專案小組版)，惠請協助召開小組會議…。實施者根據何種權限或「相關法例條文」可以拒絕公布該份文件之附件：「事業計畫(第五次專案小組版)乙份」相關權利人知的權利何在？</p> <p>7. 「聽證會版回應綜理表-10」「意見回應及處理情形」「一 1. 有關本案資訊揭露依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點辦理。」</p> <p>「聽證會版回應綜理</p>	<p>1. 實施者更新案專屬網站 http://www.jewel-young.com.tw/</p> <p>2. 諮詢專線及聯絡窗口 (02)8786-2772*213 黃經理</p> <p>3. 聯絡處：臺北市信義區基隆路1段333號21樓2105室(久揚建設股份有限公司)</p>	<p>相關權利人及實施者間互信基礎並設置專案網站，倘若相關權利人對都市更新個案內容有疑義時，得依上開要點規定通知實施者提供相關內容參閱(公開展覽版、核定版、公聽會簡報等計畫書)。</p> <p>二、所有權人除可至個案專案網站閱覽外，本案辦理公開展覽及聽證會皆以光碟型式提供計畫書予所有權人。</p> <p>三、綜上內容，考量為陳述人詢問實施者資訊揭露辦理依據與其自身權利，且經審酌實施者答辯內容，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>表-10」「意見回應及處理情形」「2. 同上回應一、1.。」</p> <p>8. 陳情者遍尋新北市都市更新案件實施者提供詢服務與資訊揭露處理要點」不著，敢問「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」，何處可以看出實施者可以僅公布函文本，而不必公布該份文件之附件？</p> <p>9. 都市更新事業計畫案「聽證會版」第 18-1 頁更新後房屋單元... 分配原則：本案採權利變換方式實施，有關權利變換房屋單元... 分配(選配)原則如下：</p> <p>10. 更新前「一樓供店舖」使用合法建物所有權人得優先依原位次選配更新後地上一至四層供商業使用之房屋單元為原則；更新前一樓供店舖使用合法建物所有權人如有未參與選配者，仍應保留原位次優先權利(地上一至二層之 A1</p>	<p>司)</p> <p>有關地主對於附件冊及報告書內容，地主皆可在實施者的網頁搜尋，或致電詢問實施者或洽新北市都市更新處承辦詢問調卷事宜。</p> <p>洽悉。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p>	<p>第 8 點為陳述人對「實施者僅公布函文未提供附件之法令依據」之詢問</p> <p>一、實施者依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」執行都市更新案件資訊透明，以增加相關權利人及實施者間互信基礎並設置專案網站，倘若相關權利人對都市更新個案內容有疑義時，得依上開要點規定通知實施者提供相關內容參閱(公開展覽版、核定版、公聽會簡報等計畫書)。</p> <p>二、查 111 年 7 月 15 日係為實施者檢送聽證版計畫書至市府續審之文件，且本案辦理聽證會時以光碟型式提供予所有權人。</p> <p>三、綜上內容，考量為陳述人詢問實施</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>~A9 戶、B10 戶及 B11 戶)，由實施者先予受配，保留供原所有權人協調分回之彈性。</p> <p>11. 更新前一樓供店舖使用合法建物所有權人如有未參與選配者，仍應保留原位次優先權利(地上一至二層之 A1~A9 戶、B10 戶及 B11 戶)，由實施者先予受配，保留供原所有權人調分回之彈性。</p> <p>12. 回應綜理表-46，實施者有言：「本案採權利變換方式實施，雙方權利義務依都市更新條例所載權利變換等相關規定辦理。」</p> <p>13. 敢問「實施者先予受配，保留供原所有權人協調分回之彈性。」是依照「都市更新條例所載權利變換等相關規定」第幾條辦理？</p>	<p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p> <p>洽悉。</p> <p>1. 權利人未來選配之應補繳差額未逾上開 10%之區間規定時，係屬正常之選配找補；倘其應補繳金額逾 10%時，即為超額選配，為避免超額選配者影響其他權利人正常選配權益，內政部規定超額選配者無法比照正常選配權利人具有相同之優先選配權益（內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函）</p> <p>2. 都市更新權利變換實施辦法第十七條(原十一條)規定。</p>	<p>者僅公布函文未公布附件，經審酌實施者答辯內容且查 111 年 7 月 15 日係為實施者檢送聽證版計畫書至市府續審之文件，且本案辦理聽證會時以光碟型式提供予所有權人，故無爭點。</p> <p>第 10、11、17 點為陳述人引述計畫書內選配原則第 1 點所載內容，故無爭點。第 12、14、51、52、53、81、84、86、87 點為陳述人引述計畫書所載內容，故無爭點。</p> <p>第 13 點陳述意見涉及選配內容部分，依新北市都市更新審議原則附表二「三、選配事項，有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。」爰專案小組就其選配條件設定與通案合理性經歷次專案小組充分討論，且陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>14. 根據 106 年 8 月 18 日事業計畫第四次專案小組版-計畫內容-伍、現況分析，第 5-13 頁，同意參與都市更新事業計畫統計表所示：土地部分所有權人共有 113 人-同意數 89 人=不同意數 24 人，合法建築物所有權人共有 92 人-同意數 73 人=不同意數 19 人。</p> <p>15. 敢問「實施者是否也會依法為土地不同意數 24 人及合法建築物不同意數 19 人先予分配，保留供原所有權人協調分回之彈性？」</p> <p>16. 可否請實施者明示其為各不同意人「保留原位次於何處」？以符合都市更新公開、公正與透明的原則。</p>	<p>洽悉。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。針對不同意或尚未表示同意之住戶，於權利變換階段按其權值由實施者依法通知選屋，以保障其應有的權利，其分配方式與同意戶一致。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。針對不同意或尚未表示同意之住戶，於權利變換階段按其權值由實施者依法通知選屋，以保障其應有的權利，其分配方式與同意戶一致。若無選配意願之表示者，將由實施者於公</p>	<p>第 15、85 點意見涉及選配原則部分，專案小組就其選配條件設定與通案合理性經歷次專案小組充分討論，且依都市更新條例及權利變換計畫實施辦法相關規定所有權人應分配之權利價值已達最小分配面積價值時即可參與分配，與同意事業計畫與否並無關聯，故無爭點。</p> <p>第 16 點涉及選配原則部分，專案小組就其選配條件設定與通案合理性經歷次專案小組充分討論，且陳述人請實施者說明「保留原位次於何處」部分，經審</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>17. 更新前「一樓供住宅」使用合法建物所有權人得於前述原則後，優先選配更新後地上一至四層供商業使用之房屋單元(不含地上一至二層 A1~A9 戶、B10 戶及 B11 戶店鋪)。</p> <p>18. 由事業計畫案「聽證會版」圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖、第 5-18 頁可知更新前(位於民治街 144 巷與民治街 134 巷)「原一樓住家」：共有 19 戶。</p> <p>19. 「不含地上一至二層 A1~A9 戶、B10 戶及 B11 戶」即都市更新事業計畫案「聽證會版」第 18-1 頁所示 B1~B9(沒有 B4)共有 8 戶</p> <p>20. 換言之，「原一樓住家」共有 19 戶，僅能選擇「原一樓店鋪」選配剩下的 8 戶(B1~B9 店鋪樓中樓)不；不足之數尚有 11 戶，只得被迫選配更新後地上一至四層供商業使</p>	<p>開選配會議中委請律師見證，由實施者依其權值優先代為公開選配。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p> <p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p> <p>本案規劃設計前有就住戶現況進行調查，現有一樓供商業使用之住戶主要以臨文聖街(2 戶)及民治街(8 戶)，其餘民治街 134 巷及 144 巷弄裏供商業使用之住戶並不多，主要還是供住家使用為多，考量基地形狀及</p>	<p>酌實施者答辯內容，考量陳述內容屬詢問性質，故無爭點；惟仍請實施者妥與向所有權人說明上開定義，以利陳述人知悉。</p> <p>第 20 點為陳述人對本案之意見表達，且選配原則並無限制「原依一樓住家」之所有權人僅能選配商業單元，經審酌實施者答辯內容後，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>用之房屋單元。</p>	<p>未來地下車道出入需要，目前規劃 18 戶店舖，應可滿足現住戶需求。原一樓住戶除可依原位址優先選配一二樓店舖使用與三至四樓商業辦公使用外，若要選配五樓以上住宅並無限制。</p>	
21.	<p>「原一樓住家」若選擇更新後的 8 戶店舖 (B1 ~ B9 店舖樓中樓)，由第 11-14 頁，圖 11-9 二層平面圖並未見任何廁所，試想更新前「原一樓住家」中若有長者或行動不便者，居住於更新後 2F(樓中樓)辦公室，不論日夜起如廁，是應走室內梯，抑或從 2F 搭電梯 1F，再使用 1F 店舖廁所，方便否？</p>	<p>依新北市都市計畫施行細則商業區使用管制規定及都市設計審議原則，商業區基地一~三樓需供商業使用，本案目前規劃一二樓店舖使用，三及四樓為商務辦公使用，五樓以上為住宅使用，巷內原一樓住戶若要選配住宅使用，建議可依權值選擇五樓以上住宅樓層。本案建築規劃為高層電梯住商大樓，設計均符合建管無障礙設計相關法令規定，針對行動不便者之出入均已考量。</p>	<p>第 21 點為陳述人表示「試想居住於更新後 2 樓辦公室如廁不便」之訴求，考量本案 1 樓屬商業使用，其使用規範需依「都市計畫法新北市施行細則」與「都市計畫書(土地使用管制規定)」等相關規定辦理，經審酌實施者答辯內容，倘若所有權人實際有居住需求則應選配住宅單元，以符合土地使用管制規定，故不予採納。</p>
22.	<p>「原一樓住家」共有 19 戶，每戶原有 1~2 個衛浴設備，除 8 戶選擇 B1~B9 店舖樓中樓者外，尚有 11 戶必須被迫選配更新後地上三至四層供辦公室使用之無衛浴設備房屋單元。居住於更新後地上三至四層供辦公室使用房屋單元之「原一樓住家」，無論</p>	<p>依新北市都市計畫施行細則商業區使用管制規定及都市設計審議原則，商業區基地一~三樓需供商業使用，本案目前規劃一二樓店舖使用，三及四樓為商務辦公使用，五樓以上為住宅使用，巷內原一樓住戶若要選配住宅使用，建議可依權值選擇五樓以上住宅樓層。本案建築規劃為高層電梯住商大樓，設計均符合建管無</p>	<p>第 22 點陳述人表示「辦公室使用之無衛浴設備房屋單元」之訴求，考量商業使用空間需依「都市設計審議原則」規定應將機房、衛生設備、茶水間等服務空間集中留設公共服務核內以杜絕未來違規使用，且後續管理</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
23.	<p>日夜起如廁，均須使用 3F～4F 公共廁所，真是情何以堪！</p> <p>耐震標章之必要性應更甚於制震設備。制震設備除給人畫蛇添足之感外，是否會因增加日後大樓維修制震設備而提高每月住戶的管理費用？民國 110 年 6 月 23 日上午 9 時 30 分都市更新事業計畫案」第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，回應綜理表-6～7，委員綜合意見：「(二)本案建物構造為 SRC，是否還必要增加制震設備設阻尼器 160 組約 4,400 萬元，增加本案共同負擔比」。</p> <p>民國 105 年 01 月 29 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審事案小組會議紀錄 P.10，回應綜理表-76(六)第 3 點「本案構造別已採用 SRC 第三級，故有關提列制震費用之必要性，請實施者再行評估。」</p>	<p>障礙設計相關法令規定，針對行動不便者之出入均已考量。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p>	<p>使用皆需依「都市計畫法新北市施行細則」與「都市計畫書(土地使用管制規定)」等相關規定辦理，經審酌實施者答辯內容，倘若所有權人實際有居住需求則應選配住宅單元，以符合土地使用管制規定，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>24. 制震設備相關新聞報導： 1. 【買房別被建商唬】SRC. 隔震是噓頭非保障 (https://news.tvbs.com.tw/life/64027) 2) 不少建商主打採用鋼構 SC、SRC 建材，或是花大錢加裝耐震或隔震等設備，然而這些在專家眼中都只是「噓頭」。...</p>	<p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噓頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。 綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致</p>	<p>第 24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、48、49 點為陳述人所查詢之制震設備相關佐證資料及意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>25. 建材非重點施工品質才是關鍵：不少人會誤以為 SRC 鋼骨混凝土最安全，但鋼構建物若遇大火整棟結構容易受影響，美國雙子星大廈便是最好例子... 因此不論何種建材只要施工、材料確實絕對耐震且安全。</p>	<p>磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>26. 追求抗震不重視結構本末倒置： 制震器：透過某些原件吸收能量，減小建築物的擺動幅度。 隔震設計：故宮南院便有使用，日本不少大型醫院重要單位皆有使用。隔震主要是選擇某較低樓層做為「隔震層」，在柱子下</p>	<p>生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。 綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>方加裝隔震儀器，地震時同樣可減少房屋的擺動幅度。</p> <p>27. 這些耐震設備固然有其功效，但並非絕對必要，作用僅是輔助，若本身建物結構體質好、夠穩固紮</p>	<p>結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>實，不需要這些輔助耐震設備也可抵擋地震。專家強調不少建商本末倒置，寧可挪用建築成本購買耐震設備做為售屋噱頭，反而不見得安全。</p>	<p>住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>28. 戴雲發結構技師說：「房屋就像『人』，人體只是本身骨骼、肌肉完整就能很健康，骨骼等同於建物的鋼骨結構，肌肉則如同水泥。觀察房屋安全不該捨本逐末，「本」指得是房屋本身的基本紮實結構，例如：樑、柱接口鋼筋是否符合法規扣緊、位置確實，房屋結構安全終究重點在施工細節。</p>	<p>之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>29. 制震器問題連環爆 結構技師：不要有建 材迷思 (https://news.tvbs.com.tw/life/10226804)，近日制震器問題連環爆。結構技師戴雲發表示，不是有制震器就等同安全，籲民眾不要有建材迷思。日商 KYB 株式會社及川金株式會社均坦承生產的制震器有竄改數據的情形，由於不少問題制震器已經使用於台灣建築，內政部營建署與地方政府正全力清查，確認是否影響建築安全。</p>	<p>為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。 綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
30.	<p>結構技師、台灣建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，民眾因為對建築領域不熟悉，往往會有些迷思，如制震器等更安全、SC 鋼骨建材結構蓋出來的房子抗震度最好等，但建築設計、施工才是根本，制震器等只是加分項目。戴雲發解釋，如果制震器裝了但數量不夠、裝了但樑柱結構沒做好，或施工時鋼筋沒綁好，建築也不會安全... 注重根本的結構。</p>	<p>因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>31. 戴雲發也說，建築法規在 921 地震後，對於耐震力、施工品質都有提高標準，也就是說，921 地震後、符合建築法規蓋出的房子，已經有一定程度的耐震力；其實建築物靠著良好的樑柱結構，不需要制震器，同樣能達到法規的耐震標準。</p>	<p>構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
32.	談到新建大樓的現況，戴雲發表示，多數建築靠基本的樑柱結構，就已經符合法規要求的耐震標準，絕大部分新大樓配備的制震器，都屬於額	<p>或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>外加分效果，由於消費者對建築較沒概念，才會格外看重這些加分項目，但這些項目不見得是必須。</p>	<p>高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
33.	<p>至於 RC(鋼筋混凝土)、SRC(鋼骨鋼筋混凝土)以及 SC(鋼骨)的建築結構，民眾也常常有迷思，認為鋼骨結構較好、較抗震，戴雲發說明，3種結構的特性不同，建商會依區位、條件、建築特性而採用不同的建築結構，並無 SC 一定比較好、RC 比較差情形。</p>	<p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>34. 戴雲發最後呼籲，談到建築結構安全，優良的規劃設計、施工品質才是關鍵，然而現在能在這部分主動做到公開透明的建商並不多，若消費者對於建築規劃、施工品質的透明度愈來愈重視，相信建商也會跟進市場需求，進而提升建築安全品質。</p>	<p>案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>35. 加裝制震器 (https://www.chinatimes.com/newspapers/20181022000489-260110?chdtv)</p> <p>(1) 日本避震裝置大廠 KYB 爆建震數據造假，還只外銷台灣，引發民眾關心，結構技師戴雲發指出，國內其實許多豪宅在設計抗震力時，並未將加裝制震器等納入計算，只是多做，以此廣告噱頭，所以是否數字造假，影響有限，但是若真納入抗震計算，則是一大隱憂；此外目前無法令範，要求使用制震器等器材，一定要留檢修孔，以致多數個案</p>	<p>分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100% 每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
36.	<p>原規畫的檢修孔，後來為美觀被大理石包住，或加裝窗戶，檢修、汰換成本將墊高。</p> <p>因 KYB 制震器用在晴空塔，引發近年來從北到南數十件建案採用，並列為廣告主要訴求。</p>	<p>牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
37.	戴雲發指出，加裝制震器要有效，一棟大樓至少要有 1/2 至 2/3 的高度須加裝，不過許多個案只是裝飾性添加，且如果灌漿、綁鋼筋上偷工減料，加裝多少制震	<p>度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
38.	<p>器、隔震墊都沒用，因為那就如同「有骨質疏鬆症的人，即使給他兩支拐杖，也沒多大用處」！</p> <p>38. 消基會房屋委員會委</p>	<p>結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>員張欣民指出，若建商採用並做廣告訴求，將涉及廣告不實，違反《公平交易法》，消費者可到公平會檢舉，處於交易中的個案，民眾可以據以退訂，如已完成交易，便看建商是否有誠意協商，直接汰換，否則購屋人也只能到法院控告，進而求償。</p> <p>39. 【買房大眼】就是這建材!超容易花大錢只買到噓頭 (https://tw.stock.yahoo.com/news/%E5%B0%B1%E6%98%AF%E9%80%99%E5%BB%BA%E6%9D%90%EF%BC%81%E8%B6%85%E5%AE%B9%E6%98%93%E8%8A%B1%E5%A4%A7%E9%8C%A2%E5%8F%AA%E8%B2%B7%E5%88%B0%E5%99%B1%E9%A0%AD-070034618.html)</p> <p>40. 在震災頻傳的台灣，只要標榜選用耐震、制震、抗震建材做結構設計，很容易打動消費者的心，特別是有越來越多購屋民眾在意房屋耐震係數高低，於是乎，就有越</p>	<p>洽悉。</p> <p>(1)本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
41. 專戳黑心房市的房市	<p>來越多的建案紛紛打著「制震宅」名號銷售，在接待中心設置工學館，擺放各種制震壁、制震斜撐、阻尼器，讓消費覺得安全感倍生。</p>	<p>結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p>	
		(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>達人 Sway 就提醒，為了撐住房價，很多不願降價建商所用的變通招數就是拿配備搪塞，用上高級配備，讓購屋者感覺沒虧到，包括中空樓板、綠建築、雙層氣密窗，而最『好用(ㄉ一ㄎㄨ)的』就是制震建材，現場放一組，蓋的時候在住戶看得到的一樓或公設樓左右放各兩組，就能「奧梨子假蘋果」。</p>	<p>層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>42. 台灣建築安全履歷協會理事長戴雲發指出，不要把「制震」神話了，做好鋼筋與水泥才是根本，如此「制震」規劃才有加分效果。</p> <p>43. 制震、隔震是噱頭! 建築安全看施工 (https://msn.sgs.com/News/PCM/118) (1) 政府陸續修訂〈建築物耐震設計規範〉，明訂「小震不壞、中震可修、大震不倒」的概念準則，坊間也陸續出現許多主打結構加強的耐震宅、制震宅，究竟花錢真的買到安全？還是成為冤枉的肥羊？</p> <p>44. 針對建案主打結構安全，內政部建築研究所所長何明錦表示，建築的結構設計只要符合建築法規與耐震設計，就不用太過擔心，另外「消能元件」，如制震壁、阻尼器的使用，需要進行</p>	<p>揮其功效。 綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>整體考量，配合建築結構一併設計，才能真正發揮功效。間許多建案主打的特殊耐震結構，是否經過整體規畫或通過合格檢驗，他也持保留態度，「恐怕多數只是銷售手法。」</p>	<p>之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p>	
45.	耐震標章 確認施工品質 何明錦更說	(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>明，大地震後曾經詳細調查，發現在建築物的結構設計與規畫都達到一定水準，真正的問題出在施工階段，若是施工品質不佳，即使結構設計完備也難以抵抗地震，結構設計在送建照時都有法規做規範，但施工過程則較難控制，且建築完工後更難察覺。</p>	<p>或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>46. 內政部建築研究所積極推動「耐震標章」，透過第三方公正單位進行施工監造，高標準控管品質，確保所有施工程序都合乎法規與設計規範、依照設計執行興建。</p> <p>47. 都市更新建築容積獎勵辦法第十三條：採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十…</p> <p>48. 建築界有句名言：「危險的不是地震，而是建築；建築看結構，結構看施工品質。」105年2月26日美濃大地震後，為考量權利人居住安全，縱使沒有獎勵，若能透過法規搭配耐震標章，確保建築結構由設計至施工完成都達到「好宅」水準，則居者安之，實施者亦可省下監工費用且賺得無形商譽，能夠成為新北市的一項指標工</p>	<p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住</p>	<p>第47點為為陳述人所查詢之法規資訊及意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
49.	<p>程，三者皆蒙其利，何樂而不為。</p> <p>回應綜理表-47 10. 「制震構造/設備」裝得不夠的黑心制震宅，千萬別買低層樓，高層可以降低搖晃程度，低樓層承受制震結構的破壞，天花板整片被擠下來，牆壁龜裂，黑心制震宅非但不能保障身家</p>	<p>者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>安全、創造價值，只會增加修繕管理費，讓房價跌跌不休。</p> <p>50. 民國 110 年 6 月 23 日上午 9 時 30 分「擬訂新北市板橋區江子翠段第三小段 209 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議議錄，終於在 貴府 112 年 2 月 7 日都市更新事業計畫案【聽證會版】光碟中出現，感激之情溢於言表。</p> <p>51. 第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄(回應綜理表-3，財政局意見：「二、第 15-2 頁：營建費用提列有「制震設備」、「綠建築」等特殊費用，本次計畫亦有評估更新後 2 樓以上均價作為捐贈都更基金計算基礎，請說明該特殊費用是否反映於更新後售價。」</p> <p>52. 回應綜理表-76 民國 105 年 01 月 29 日「擬訂新北市板橋區江子翠段第三小段 209 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計</p>	<p>洽悉。</p> <p>有關售價部分，將於下一階段權利變換階段，依規定委請估價師查估。</p> <p>有關售價部分，將於下一階段權利變換階段，依規定委請估價師查估。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
53.	<p>聯審專案小組會議紀錄(六)2.都市更新委員意見:「本案建材設備係採用 SRC 第三級,惟提列之工程造價與更新後住宅單元之平均單價估價間未合理反映對價關係,請再行檢討修正。」</p> <p>都市事業計畫案「聽證會」版附十三估價報告書摘要 附錄 13-1 評估的權利種類:「都市更新二樓以上不動產價值」附錄 13-7 二樓以上建物總金額:8,015,331,590 元 二樓以上平均單價:604,077 元/坪。</p>	<p>有關售價部分,將於下一階段權利變換階段,依規定委請估價師查估。</p>	
54.	<p>2022 年 7 月好房網按更新單元周圍地標 800 公尺附近實價登錄房地產市場行情估算,大樓平均 64.4 萬/坪。正常情況下,加設「阻尼器的制震構造/設備」宅,售價應高於市場行情 15%。本案加設「160 組阻尼制震構造/設備」的 SRC 建築,更新後售價,較市行情低之理由安在?160 組阻尼器無法創造價值,實施者有無低估更新後總價</p>	<p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構,建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動,若振動產生之加速度過大時,會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性,將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置,使地震或颱風來襲時,制震器會參與結構反應,而增加整體結構之阻尼比,以消散地震或颱風能量,可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應,如此會提高居住者之舒適性。</p>	<p>第 54、55 點陳述人陳述「實施者有無低估更新後總價值」部分</p> <p>一、本案辦理估價作業係因 100 年 8 月 18 日發布「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」涉及申請捐贈都市更新基金獎勵計算,其中公式內之 C1 值為「2 樓以上更新後平均單價」,爰辦理估價作業以利本項獎勵核算。</p> <p>二、至於更新後總價</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
55.	<p>江子翠三輝都匯為地上15樓、地下2樓無制震設備建築的RC建築，內政部實價登錄成交價104年6F~9F每坪67.9~70.7萬。正常情況下，加設「阻尼器的制震構造/設備」宅，售價應高於</p>	<p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物</p>	<p>值後續仍需依都市更新權利變換實施辦法規定應由實施者於權利變換報核日前6個月內擇訂評價基準日，並由三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>三、綜上理由，陳述人意見涉及權利變換階段事宜，非屬都市更新事業計畫審議範疇；另陳述人表示「160組阻尼器無法創造價值，要之何用」之訴求，經審酌實施者答辯內容後且經建築師及結構技師專業評估與簽證結果，故不予採納，惟後續都市更新權利變換計畫階段應將其效益反映於更新後售價。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
56.	<p>市場行情 15%。本案為加設「160 組阻尼器制震構造/設備」的 SRC 建築，160 組阻尼器非但無法適度反映於更新後售價，反較江子翠「無制震構造/設備」的 RC 建築售價低 17%~21.9%，160 組阻尼器無法創造價值，要之何用？實施者有無低估更新後總價值？</p> <p>56. 民國 110 年 6 月 23 日 都市更新事業計畫</p>	<p>之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100% 每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>案」第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，回應綜理表-6~7，委員綜合意見：「人民陳情意見針對阻尼器之設置多有疑慮，仍請實施者洽詢專業顧問提供必要性說明為宜。」</p>	<p>或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>57. 委員「以德服人，天下欣戴」，陳情者銘感五內，永誌不忘。</p> <p>58. 回應綜理表-76 委員發言意見：第2次專案小組會議紀錄第3點「本案構造別已採用SRC第三級，故有關提列制震費用之必要性，請實施者再行評估。」</p>	<p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p> <p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部</p>	<p>第58、59、64、71、74、77點為陳述人引述計畫書所載涉及制震費用內容，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>59. 105年09月19日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄 回應綜理-46~47</p> <p>1. 發言意見: (1) 第3次專案小組版 P. 15-2 「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備), 阻尼器 160 組, 單價為 440,000 元/組, 所需費用共 70,400,000 元」。</p> <p>60. 「阻尼器 160 組」之廠牌、等級為何? 是美國 EPS 隔震墊? 裝設於大樓何處? 該制震構造/設備直徑幾許? 間距幾何? 遭遇震度 7 級地震時, 可容許水平位移尺寸若干? 80% 相關權利人</p>	<p>分地震能量及變位, 可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100% 每層皆有設置制震器共約 160 組, 其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭, 因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述, 為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性, 制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P. 15-2 「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備), 阻尼器 160 組, 所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P. 15-2 「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備), 阻尼器 160 組, 所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p>	<p>第 60、61 點陳述人針對「阻尼器 160 組之廠牌、設置位置、制震構造等提出詢問」, 考量專案小組審議期間, 經實施者說明本案設置耐震設備之必要性且後</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
61.	<p>所簽署之合建契約書內亦找不到「阻尼器的相關敘述與資料」。</p> <p>為確保建築物安全，實施者應將「160組阻尼器」資訊公開、對等揭露、並向相關權利人分析制震構造/設備種類、裝設之優、缺點。並提供160組阻尼器之種類、廠商、品牌、規格、「裝設制震設備位置圖、平面圖」補充說明等資料。</p>	<p>(1) 本案建物為29F+B6F屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等RC牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟1F~29F 100%每層皆</p>	<p>續建築規劃皆須由建築師及結構技師簽證負責，經審酌實施者答辯內容，故不予採納；惟仍請實施者邀請相關專業顧問向所有權人妥與說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>62. 檢討地震大樓倒塌原因，從未聽聞是因未有制震構造/設備之故，顯見制震是銷售噱頭，確保所有施工程序都合乎法規與設計規範，依照設計執行興建才是建物安全與否的關鍵。建議本案除公布「SRC 第三級」構造別外，尚應公布採用鋼骨鋼筋廠牌、耐震係數。並於「剖面圖」內公開「梁、柱混凝土強度、特別是柱內灌漿強度(磅)、連續壁厚度」等資料。</p> <p>63. 「160 組阻尼器制震構造/設備費用提列」除增加共同負擔比外，為何與市場行情相去甚遠？實施者有無高估之嫌？</p> <p>64. 回應線理表-46 意見</p>	<p>有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P. 15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>1. 依目前聽證會版計畫書</p>	<p>第 63、65、66 點為陳述人針對「160 組阻尼器設備費用提列合理性」訴求，考量「共同負擔提列項目—特殊因素增加</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>回應及處理情形： (1) 本案之制震設備訪價資料詳附錄 8-3 頁，至於裝設位置詳第 11-13～第 11-23 各層平圖，建議設置 160 組。有關結構設計參數及安全係數之提昇於建築執照申請時均需經特殊結構審查；另，陳情人迄今並未與本實施者間有任何契約，本案採權利變換方式實施，雙方權利義務依都市更新條例所載權利變換等相關規定辦理。</p> <p>65. 本案增設制震構造/設備之緣由同上(十一)回應；至於建議公布採用鋼骨鋼筋廠牌、耐震係數，並於「剖面圖」內公開「梁、柱混凝土強度、特別是柱內灌漿強度(磅)、連續壁厚度」等資料，多屬建築法令規範事項，未來建照申請時必須符合規定，亦有一定規範，品牌事宜涉及規格及議價空間，不宜事前加以約定，歉難照辦。</p> <p>66. 本案擬增配制震設備，加設阻尼器 160</p>	<p>P. 15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>2. 洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P. 15-2「特殊因素增加之營</p>	<p>之營建工程費用」尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審查通過，其屬權利變換計畫階段審議事宜，非屬都市更新事業計畫審議範疇，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>組，申核時(103年2月)實施者預估市場單價為440,000元/組，其所需費用共計70,400,000元，遠較本案審議期間之訪價結果低(詳附錄8-3頁)，後者未來尚須經議價過程，然以兩不同商報價皆逾9,000萬元而言，本案目前提列金額並無高估。</p> <p>67. 三張「不同凡響」的制震設備報價 1. 第4次及第5次專案小組版附錄8-3兩張制震設備報價資料相同。</p> <p>68. 108年6月14日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表-13發意意見： 「4. 107年3月12日召開第4次專案小組會議紀錄，附錄8-3制震設備報單：左邊，並非該公司制式報價單，無公司名稱、統一編號、地址、電話、聯絡人，更無吉窗企業有限公司(施作門窗安裝工程廠商)負責人小章，合計(未稅金</p>	<p>建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器160組，所需費用共43,897,350元」。詳附錄8-3頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器160組，所需費用共43,897,350元」。詳附錄8-3頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器160組，所需費用共43,897,350元」。詳附錄8-3頁</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>額)90,972,000元,報價單有效日期:2015年7月31日。真?假?已過第3次專案小組會議的賞味期。」</p> <p>69. 107年3月12日召開第4次專案小組會議紀錄,附錄8-3制震設備報價單:右邊,估價單有效日期2015年7月31日。這是一張很不尋常的罕見報價單,該報價單正中上方以較大字體標示「奧宇聯合建築師事務所機料估價單」,左上方較小字體標出廠商名稱「貫亞有限公司」乍看會誤以為是奧宇聯合建築師事務所開給貫亞有限公司的報價單。貫亞有限公司資本額不大,為室內裝修公司,員工皆善良,循規蹈矩,總價含稅90,636,000元。104年9月9日解散。估單單截止日:2015年7月31日。是真?是假?亦已過第3次專案小組會議的賞味期。</p> <p>70. 第3次專案小組版P15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備),</p>	<p>依目前聽證會版計畫書P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備),阻尼器160組,所需費用共43,897,350元」。</p> <p>詳附錄8-3頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備),阻尼器160組,所</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>阻尼器 160 組，單價為 440,000 元/組，所需費用共 70,400,000 元」。(所有附錄從未出現過該份報價單)</p> <p>71. 108 年 6 月 14 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表-13 意見回應及處理情形:「4. ~5. 本次小組已請制震公司重新報價，並暫以本次重新報價之費用提列共同負擔，詳附錄八。實際費用應以後續權利變換階段核定為準。」</p> <p>72. 第 6 次事業計版附錄 8-3 頁與聽證會版附錄 8-3 頁相同。惟吉窗企業有限公司登記地址及真正報價單地址為「臺北市松山區八德路 3 段 164 號 9 樓之 4」。本案吉窗企業有限公司制震器報價單地址為「台北市八德路 2 段 346 巷 5 弄 6 號 6 樓」；再者吉窗企業有限公司制震器報價單 To:「奧宇聯合建築師事務所 (T.)02-22317766# (F.)02-22315066(M)」無巧不成書，奧宇電話與傳真機竟與本</p>	<p>需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>案黃翔龍建築師事務所與翔宇國際開發顧問有限公司 02-22317766 電話與傳真機完全相同。</p> <p>73. 吉窗企業有限公司為門窗製作安裝廠商，新日鐵NS制震器在台灣的供應商不少，吉窗制震器 160 組 43,897,350 元，並不便宜。況且因受日本避震裝置大廠 KYB 爆建築抗震數據造假影響，建商紛紛撤下廣告，避震器價格下跌，指日可待。</p> <p>74. 事業計畫聽證會版第 15-2 頁，特殊因素增加之營建工程費用，增配制震設備，加設阻尼器 160 組，本案擬依 110 年預估市場總價 43,897,350 元(每組約 274,358 元/組)提列共同負擔，詳附錄八。</p> <p>75. 事業計畫聽證會版第 11-13 頁～第 11-23 頁 制震器 6 組 x22(1F ~ 22F)+0 組 x5(23F ~ 27F)+4 組 X2(28F ~ 29F)=140 組，和上述 6. 所述的 160 組相較，虛列 20 組，裝置於何處？</p>	<p>依目前聽證會版計畫書 P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>依目前聽證會版計畫書 P.15-2「特殊因素增加之營建工程費用(增配制震構造/設備)，阻尼器 160 組，所需費用共 43,897,350 元」。詳附錄 8-3 頁</p> <p>本案各層設置制震器數量計算如下： 1-22F*6 組 23-29F*4 組 合計=6*22+4*7 = 160 組(設置位置詳 1-29 層平面圖)</p>	<p>第 75 點為陳述人對本案之意見表達與詢問 160 組阻尼器裝置位置，經審酌實施者答辯內容已於事業計畫書標示設置位置，故無爭點；惟</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>76. 根據規定「裝設制震壁的樓層至少要超過建物總樓層的一半，也必須要連續樓層安裝才有效」。</p> <p>本案為一幢 2 棟地上 29 層地下 6 層 SRC 結構，地上 29 層其中有 24 層加裝制震器。由第 11-22 可知 23F~27F 無制震器。顯見不符合「連續樓安裝」的規定。第 11-23 頁第 28F~29F 的制震器，豈不坐實了出售第 28F~29F 的「噓頭」？根據第三條第一項第 3 款第(3)目所述：... 許多個案只是裝飾性添加，且如果灌漿、綁鋼筋上偷工減料，加裝多少制震器、隔震墊都沒用，因為那就如同「有骨質疏鬆症的人，即使給他兩支拐杖，也沒多大用處」！</p>	<p>(1) 本案建物為 29F+B6F 屬高層結構，建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動，若振動產生之加速度過大時，會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性，將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置，使地震或颱風來襲時，制震器會參與結構反應，而增加整體結構之阻尼比，以消散地震或颱風能量，可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應，如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2) 當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂；雖主體構架未必受損，但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落，本案樓高約 97.8m，若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3) 本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160 組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噓頭，因此本</p>	<p>仍請實施者邀請相關專業顧問向所有權人妥與說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>77.105 年 09 月 19 日 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表-46 陳情者發言意見:「檢討地震大樓原因,從未聽聞是因未有制震構造/設備之故,顯見制震是銷售噱頭,確保所有施工程序都合乎法規與設計規範,依照設計執行興建才是建物安全與否的關鍵。建議本案除公布「SRC 第三級構造別外,尚應公布採用鋼骨鋼筋廠牌、耐震係數。並於「剖面圖」內公開「梁柱混凝土強度、特別是柱內灌漿強度(磅)、連續壁厚度」等資料。」意見回應及處理情形回應綜理表-46:4. 本案增設制震構造/設備之緣由同上(十一)回應;至於建議公布採用鋼骨鋼筋廠牌、耐震係數,並於「剖面</p>	<p>案之制震器是能真正發揮其功效。 綜上所述,為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性,制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>(1)本案建物為 29F+B6F 屬高層結構,建築物在地震力或風力作用下會產生變位及振動,若振動產生之加速度過大時,會引起居住者的不舒服。而制震系統則是利用制震元件之高阻尼特性,將制震器依結構特性配置在建築物之適當位置,使地震或颱風來襲時,制震器會參與結構反應,而增加整體結構之阻尼比,以消散地震或颱風能量,可改善地震或颱風時樓層間之加速度反應,如此會提高居住者之舒適性。</p> <p>(2)當較大地震來臨時會產生較大的層間變位導致外牆、隔間牆、樓梯牆等 RC 牆等牆體開裂;雖主體構架未必受損,但開裂之牆體仍會影牆體防水。另外牆開裂仍有可能引致磁磚剝落,本案樓高約 97.8m,若發生磁磚掉落之情事將嚴重影響住戶及鄰近區域之安全。本案因設置制震器會吸收部</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>圖」內公開「梁、柱混凝土強度、特別是柱內灌漿強度(磅)、連續壁厚度」等資料、多建築法令規範事項，未來建照申請時必須符合規定，亦有一定規範，品牌事宜涉及規格及議價空間，不宜事前加以約定，歉難照辦。</p> <p>78. 實施者的「歉難照辦」，著實打消了陳情者對本案「耐震係數」、「梁、柱混凝土強度、特別柱內灌漿強度(磅)、連續壁厚度」等之好奇。</p> <p>79. 本案實施者所言「阻尼器」總價款，由9,000萬元，降至70,400,000元，再調降至43,897,350元。變化之大，充滿戲劇張力。台灣代理銷售新日鐵NS制震器的代理商甚多，降價之日不遠矣。</p> <p>80. 110年6月23日第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議</p>	<p>分地震能量及變位，可減少外牆開裂及磁磚掉落之情況發生。</p> <p>(3)本棟 1F~29F 100%每層皆有設置制震器共約 160組，其數量是足夠的並非為所謂廣告噱頭，因此本案之制震器是能真正發揮其功效。</p> <p>綜上所述，為避免影響鄰近安全及提供居住者之舒適性，制震設備為必要之規畫設計。</p> <p>洽悉。</p> <p>洽悉。</p> <p>本案自審議期間均持續與不同意戶保持聯繫，另受疫情影響部份住戶迴避不願</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>紀錄</p> <p>1. 回應綜理表-5~6</p> <p>2. 都市更新發言意見：有關人民陳情部分，尚有數位所有權人未同意參與本案，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。</p> <p>81. 意見回應及處理情形 回應綜理表-5~回應綜理表 6「本案尚未同意之所有權人，多數對於分配條件尚有疑慮，惟本案屬事業計畫及權利變換分送，所有權人未能於事業計畫階段得知確切之權利變換分配比例，故尚持保留及觀望態度。 後續待事業計畫核定，實施者將啟動權利變換相關估價程序，並持續與未同意之所有權人溝通協調，希冀取得其認同，以利本案都市更新之推展。」</p> <p>82. 112年03月03日陳情書「貳、一、1.更新前一樓供店舖使用合法建物所有權人如有未參與選配者，仍應保留原位次優先權利</p>	<p>溝通，無法進行住戶訪談溝通，多數未表示同意之住戶對本更新案是否能成尚有疑慮，且對可分配之權值多有疑慮，俟更新事業計畫核定進入權利變換階段，估算出所有住戶之權值後將有利本案後續不同意戶之溝通與整合。</p> <p>洽悉。</p> <p>本案基地現況一樓供商業使用之住戶主要以臨文聖街（2戶）及民治街（8戶）共 10 戶，為保障原商業使用住戶需求，目前規劃設</p>	<p>第 82 點為陳述人引述個人陳情書內容，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議																								
83.	<p>(地上一至二層之 A1~A9 戶、B10 戶及 B11 戶)，由實施者先受配，保留供原所權人協調分回之彈性。」</p> <p>「實施者先予受配，保留供原所有權人協調分回之彈性。」是依照「都市更新條例所載權利變換等相關規定」第幾條辦理？</p>	<p>A1~A9(無 A4)及 B10~B11 共 10 戶供原住戶優先選配，因尚有未表示意見之不同意戶，為保障他們選配權益，由實施者優先受配，保留供原所權人協調分回之彈性。</p> <p>都市更新權利變換並無該選配規定，惟目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。</p>	<p>第 83 點陳述人意見與編號 13 相同，依新北市都市更新審議原則附表二「三、選配事項，有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。」爰專案小組就其選配條件設定與通案合理性經歷次專案小組充分討論，且陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p>																								
84.	<p>同意參與都市更新事業計畫統計表</p>	<p>事業計畫目前同意比例在小組時階段亦有 2 位所有權人同意參與本案更新計畫，表示實施者仍再持續溝通協調中。</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>□</th> <th>土地面積□</th> <th>土地所有權人數□</th> <th>建物面積□</th> <th>建物所有權人數□</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計算總合□</td> <td>3391□</td> <td>113□</td> <td>8522.65□</td> <td>92□</td> </tr> <tr> <td>1030326 事業計畫報核□</td> <td>2680.88□</td> <td>87□</td> <td>6797.72□</td> <td>71□</td> </tr> <tr> <td>1030326 事業計畫第四次小組版□</td> <td>2754.88□</td> <td>89□</td> <td>7017.99□</td> <td>73□</td> </tr> <tr> <td>未同意參與本案□</td> <td>□</td> <td>24□</td> <td>□</td> <td>19□</td> </tr> </tbody> </table>	□	土地面積□	土地所有權人數□	建物面積□	建物所有權人數□	計算總合□	3391□	113□	8522.65□	92□	1030326 事業計畫報核□	2680.88□	87□	6797.72□	71□	1030326 事業計畫第四次小組版□	2754.88□	89□	7017.99□	73□	未同意參與本案□	□	24□	□	19□	<p>目前事業計畫書所載之選屋原則，業經 6 次小組討論審議通過，後續權利變換階段，將依報告書所載之原則進行選配。針對不同意或尚未表示同意之住戶，於權利變換階段按其權值由實施者依法通知選屋，以保障其應有的權利，其分配方式與同意戶一致。若無選配意願之表示者，將由實施者於公開選配會議中委請律師見證，由實施者依其權值優先代為公開選配。若於選配期後，不同意戶對代為選配之</p>	
□	土地面積□	土地所有權人數□	建物面積□	建物所有權人數□																							
計算總合□	3391□	113□	8522.65□	92□																							
1030326 事業計畫報核□	2680.88□	87□	6797.72□	71□																							
1030326 事業計畫第四次小組版□	2754.88□	89□	7017.99□	73□																							
未同意參與本案□	□	24□	□	19□																							
85.	<p>如有未參與選配者，仍應保留原位次優先權利。實施者是否也會依法為土地不同意數 24 人及合法建築物不同意數 19 人先予受配，保留供原所有權人協調分回之彈性？又受配位置於何處？</p>																										

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>單元不滿意或想調整者，實施者願意就選配剩餘分配屬實施者所有部份進行協調調整選配。</p>	
86.	<p>回應綜理表 46，實施者有言：「本案係採權利變換方式實施，雙方權利義務依都市更新條例所載權利變換等相關規定辦理。」</p>	<p>洽悉。</p>	
87.	<p>陳情者 103 年 08 月 25 日致新北市政府都市更新處更新事業科強烈反對都更理由書，第三點「實施者選配原則獨漏原一樓住家」；第八點：「本人曾經跟里長提過，『我不會去占實施者的便宜，也不希望實施者讓我吃虧...』」。</p>	<p>洽悉。</p>	
88.	<p>全台最大都更案「泰舍至善園」，基地面積：2,977 坪，花 2 年時間。圓滿整合 151 位地主，達成 100 同意都更。這是何等的魄力，因此在取得建照後，有約 95% 地主加價購入另 1 戶或換更大的坪數自用。念此將如何，撫心獨悲吒。</p>	<p>洽悉。</p>	
89.	<p>再度感謝 貴局、處及歷次都市更新暨都市設計聯審專案小組</p>	<p>洽悉。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	眾委員為本案相關權利人之辛勞。		
5	<p>侯○嘉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已召開 6 次說明會，每次資料一直在變動，第 5 次時曾太太有提出一些疑問，但看起來都是實問虛答。 2. 光碟資料中，第 125 頁現金流量表，實施者只出了一成多的費用，融資要貸款 34 億多，並將貸款部分列入共同負擔，為何我們要幫他負擔這部分？地主應該是要拿比較好的權益，並非我們要幫他負擔費用，如果有的話應該要大家來溝通協調。 3. 本案建築設計變化大且案內長者較多，目前資訊揭露只有網路，較少書面報告，建議可以召開說明會讓地主知悉本案相關內容。 4. 本案 40 億建設款應由實施者籌款，但目前看來實施者只能拿出 4 億多，是否為政府規定？若無相關規定，為何只拿出一成？其他九成借款並列入共同負擔？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第 5 次及第 6 次變動最大，是因為文聖派出所的設計，容積的調整及樓地板面積調整，還有容積移轉的法令變動，是主要異動大的原因。 2. 之後會有 3 家估價師估算，土地值錢，實施者是跟地主一體，幫地主把房子蓋好，地主把土地信託銀行，公司不會拿地主土地進行融資並把資金放入信託銀行。 3. 公司是出資協助地主，等更新後拿回房子再把房子賣掉；這一切都會由政府把關。 	<p>陳述人所陳意見第 1、3 點無爭點，第 2、4 點不予採納，理由：</p> <p>第 1、3 點為陳述人對於實施者回應內容之陳述及建議事項，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明規劃設計內容。</p> <p>第 2、4 點涉及「實施者自行出資比例」及「貸款列入共同負擔」部分，係屬詢問性質，另本案依 104 年 1 月 16 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，僅將貸款利息納入共同負擔，且涉及權利變換階段事宜，非屬都市更新事業計畫審議範疇，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
6	<p>張○鍵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 想了解未同意戶之意見，並且實施者如何解決？ 2. 請實施者說明本案未來都更案進度、時程及未來會遭遇哪些問題？ 3. 請實施者積極與地主溝通協調。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案預計今年上半年核定，權利變換階段預估審查時間是一年，建造執照半年應該會完成，後續就是未同意戶的問題。 2. 有的不同意戶不溝通，公司去找也不理，所以沒辦法真正了解。 3. 有的不同意戶想要知道之後可以分回多少房地，等之後權利變換通知選屋，就會同意更新案出來選屋。 	<p>陳述人所陳意見第1至3點無爭點，理由：</p> <p>屬詢問性質且請實施者應積極協調，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>
7	<p>郭○瑄(陳○緯代)</p> <p>有關停車位部分，車寬多少？現行規劃設計是否會影響其他車輛出入？B2~B6、311、248、185、121、60 車位是否會影響其他出入？按車道 3 米多不足車子迴轉半徑 5 米。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照相關法規，單車道寬度是 3.5 米，車位寬度是 2.5 米。 2. 關於 B2 右下角這個車位，未來進出會稍微難一點，但前面有 6 米的空間，以空間及技術規則都是符合相關法規的，未來這個車位在估價的價格應該會低一點點。 	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>陳述意見為「汽車位寬度」及「汽車停放出入」等，涉及建築規劃設計部分，經審議會充分討論且都市設計部分業已審竣，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
8	<p>陳○弘</p> <p>1. 請問選商業戶是否只能由一樓住戶選配? 2. 如果要改為不同意戶，要如何改?</p>	<p>1. 有關選配會盡量符合地主的需求，未來設計成大樓後會有梯廳及車道進出口，會盡量設計一樓使用面積，盡量讓原一樓住戶可以保有更新後一樓，更新前一樓供店舖使用合法建物所有權人得優先依原位次選配更新後地上一至四層供商業使用之房屋單元為原則。</p> <p>2. 撤銷同意書的時間的是在公開展覽期間內，本案已進行到聽證會，超過可以撤銷同意的時間。</p>	<p>陳述人所陳意見第1至2點無爭點，理由：第1、2點意見為詢問選配內容及撤銷同意書部分，屬詢問性質，且本案本案已達99年5月12日都市更新條例22條規定之同意比率，仍應續行相關程序，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>