

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機313

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國108年12月4日

發文字號：新北府城更字第1084221775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4次會議紀錄（請至附件下載區
(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，
驗證碼：247FQVFS8）

主旨：檢送108年11月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第4
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年11月22日新北府城更字第1084221283號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請開

三輝建設股份有限公司(代表人:廖美雲)、福喜建設股份有限公司(代表人:林瑞燦)及長榮久盟開發建設股份有限公司(代表人:高正雄)依上開規定辦理。

正本: 陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、彭委員建文、孫委員振義、陳委員玉霖、江委員明宜、謝委員慧鶯、陳委員麗玲、江委員晨仰、林委員佑璘、張委員雨新、林委員嘉慧、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、賴委員芳美、古委員宜靈、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、楊幹事展昀(交通局)、梁股長瑋真(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫泓(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、新北市政府財政局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府綠美化環境景觀處、臺北大眾捷運股份有限公司、城林都市更新股份有限公司、三輝建設股份有限公司(代表人:廖美雲)、黃翔龍建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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、福喜建設股份有限公司(代表人:林瑞燦)、陳金水建築師事務所(代表人:陳金水)、長榮久盟開發建設股份有限公司(代表人:高正雄)、振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所

副本: 蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜琨、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、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝宥、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處、新北市政府都市更新處政風室、八達通環遊市江子翠站大樓公寓大廈管理委員會、新北市板橋區公所、林茂宗、簡豪裕、陳碧鶯、蘇自榮、蘇自榮(通訊地址)、謝新生、柯盧秀鑾、柯聰明、王錦麗、陳淑花、郭聖平、李麗香、郭聖安、黃木榮、蔡許明雲、羅明珠、陳學長、林書正、新北市新店區公所、新北市新店區明德里辦公處(均含附件)

2019/12/05
交 換 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第4次會議紀錄

一、時間:中華民國 108 年 11 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: 陳主任委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員: 詳簽到簿

五、主席致詞: 略

六、作業單位工作報告: 略

七、審議案:決議詳後附提案單

(一) 「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(二) 「擬訂新北市中和區復興段 268 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(三) 「擬訂新北市新店區民權段 682 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會: 下午 12 時 05 分

案由	變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 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	孫委員振義	法令適用日
迴避	第 1 案 95 年 12 月 27 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	三輝建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	板橋區文化路二段及雙十路二段交叉口				
基地面積	1,844 m ²				
更新前戶數	合法 25 戶				
變更方式	事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都更條例第 19 條。				
土地使用分區	全區為商業區（法定容積率 460%、法定建蔽率 80%）				
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	私有土地	1,844 m ² (100%)			
報核時變更事業計畫同意比例		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	1,844	10	—	
	排除總和	0	0		
	同意數	1,844	10		
同意比例	100%	100%			

貳、辦理歷程：

時間	事由
95 年 12 月 27 日	申請事業計畫報核
98 年 10 月 10 日	核定實施事業計畫(附件 1)
99 年 1 月 28 日	領取建造執照
107 年 5 月 25 日	實施者擬具變更事業計畫報核
107 年 10 月 04 日起	辦理公開展覽 15 日；104 年 10 月 4 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；107 年 10 月 12 日召開公辦公聽會（附件 2）

時間	事由
107年12月3日	第1次都更暨都設聯審專案小組(附件3)
108年5月23日	第2次都更暨都設聯審專案小組(附件4)
108年8月20日	第3次都更暨都設聯審專案小組(附件5)
108年11月26日	聽證會

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	於108年8月20日第3次都更暨都設聯審專案小組意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位同意先行核備，逕提大會報告。
交通影響評估審查	變更第1次交通影響評估辦理修正(附件6)。
容積移轉審查	業於98年12月2日北府城開字第0980984848號函核准容積移轉在案(附件7)。
環境影響評估審查	業於98年4月2日北環規字第09800274971號函公告審查結論在案(附件8)。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第27次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄(附件9)：		
<p>一、申請都更獎勵部分：</p> <p>(一) 同意給予「△F4更新期限」：法定容積之7%獎勵(面積593.77 m²)。</p> <p>(二) 「△F5符合地方發展特性規劃設計獎勵」部分，「考量建築量體、造型、色彩與環境調和」乙項，同意給予法定容積之9%獎勵(面積763.42 m²)；「捷運車站站體及其出入口周圍500公尺範圍內(需配合規劃設計)」乙項，同意給予法定容積之18%獎勵(面積1,526.83 m²)。</p> <p>二、計畫書有關文字錯誤及內容須補正部分，包括：</p> <p>(一) 「玖、重建區段之規劃構想」中表9-1表格內容缺漏。</p> <p>(二) 「壹拾參、財務計畫」內容過於簡略。</p> <p>(三) 「附錄三、公寓大廈規約草約」中，有關本案須提供公眾使用部分，不得經區分所有權人會議變更其用途，草約第二條相關內容應予修正。另第十條公共基金、管理費之繳納中請補充有關板橋市公所管有部分之收費標準。</p> <p>三、本案建築及規劃設計部分，應配合都設審議通過內容修正，其餘則依小組及協調會意見通過。</p>		
變更項目	原核定版	大會版
一、土地權屬	6位所有權人，均私有	10位所有權人，均私有
二、實施方式	協議合建	同原核定
五、規劃內容差異比較：(本次變更立面造型、建築配置及景觀等)		

建築量體	1 棟地上 32/地下 8 層	同原核定
建築構造	鋼骨鋼筋混凝土	鋼骨結構物
單元戶數	共 127 戶 (住宅 111、商辦 16)	共 173 戶 (住宅 162、商辦 11)
停車位數	汽車 177／機車 140 部 (另捐贈 210 部機車停車位)	汽車 174／機車 173 部 (另捐贈 210 部機車停車位)
都市更新獎勵	3,558.68 m ² (41.95%)	同原核定
容積移轉	8,482.40 m ²	8,482.40 m ²

伍、提請討論事項：

一、人民陳情部分

本案歷次人民陳情意見詳綜理表(附件 10)，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請討論。

二、有關本案建築規劃設計、結構及戶數調整等變更內容，請實施者說明後提請確認。

三、建築容積獎勵部分

獎勵項目	原核定版		本次大會版	
	面積 (m ²)	額度(%)	面積 (m ²)	額度(%)
△F4 更新期限	593.77	7.00	593.77	7.00
△F5 符合地方發展特性規劃設計獎勵				
a.考量建築量體、造型、色彩與環境調和	763.42	9.00	763.42	9.00
b.捷運車站站體及其出入口周圍 500 公尺範圍內(需配合規劃設計)	1,526.83	18.00	1,526.83	18.00
d.人行步道	352.33	4.15	352.33	4.15
f.20 年以上 4 層樓公寓或集合住宅更新重建	322.33	3.80	322.33	3.80
△F5 小計	2,964.91	34.95	2,964.91	34.95
都更獎勵合計	3,558.68	41.95	3,558.68	41.95

(一) 本案申請△F4「更新時程」、△F5 符合地方發展特性中：「考量建築量體、造型、色彩與環境調和」、「人行步道」、「二十年以上老舊四層樓公寓或集合住宅更新重建」等項目，其申請獎勵額度及面積與原核定相同，業依第 2 次專案小組原則同意申請內容，並請實施者說明後提請確認。

(二) 本案申請△F5 符合地方發展特性中：「捷運車站站體及其出入口周圍 500 公尺範圍內」申請容積獎勵 18%，其中獎勵事項涉及捷運站出入口周邊整體環境景觀設計部分，依 108 年 8 月 20 日第 3 次都更暨都設聯審專案小組會議決議，施工期程原則仍須於取得使用執照前完成，惟實施者現擬以繳納保證金作為替代方案，請實施者說明保證金核算方式後提請論確認。

四、聽證紀錄部分

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 3 人提出意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。
- 二、有關本案變更建築結構、調整戶數、停車位數、建築物立面外觀、材質及景觀配置，原則同意。
- 三、有關本案所申請之都市更新建築容積獎勵部分，原則同意維持原核定各項獎勵額度及面積，惟申請「△F5 符合地方發展特性：捷運車站站體及其出入口周圍 500 公尺範圍內」獎勵項目，應依下列規定辦理：
 - (一) 涉及「捷運站出入口周邊整體環境景觀規劃」，請實施者依臺北市政府捷運工程局及臺北大眾捷運股份有限公司歷次審查意見修正細部設計圖說。
 - (二) 實施者應於本案變更事業計畫核定前與市府簽訂協議書，並於核准使用執照前繳交保證金，其金額依第 3 次專案小組會議結論以較高者繳交，且應於臺北市政府捷運工程局於交付土地後 2 年內完成「捷運站出入口周邊整體環境景觀規劃」施作工程。
- 四、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。
- 五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>八達通環遊市江子翠站大樓公寓大廈管理委員會 (新北市板橋區文化路 2 段 367 號)</p> <p>【第 1 次發言】</p> <p>1. 這個停車場是聯開案規劃之部分，消保法精神上它就是買賣要件，契約一部份，我們住戶買的使用權，也是有價值的。任何變更理應和我們已簽約購買住戶達成協議。社區與捷運局有簽訂捷運江子翠站基地聯開案之法定停車場租用契約，若要訴訟也是依法有據。</p> <p>2. 至於三輝公司所規劃的停車位由文化路改雙十路出入，且變動原靠文化路停車位移至後巷側，表示完全不影響住戶停車位權益，但就價值的權益，原來的停車位價值高，我們損失原有的價值權，如同房子門牌號碼是文化路和雙十路賣價是不同的。美其名是為改善周遭環境及交通衝擊，其實也是要為他的建案加分，不然為何景觀公園要放文化</p>	<p>【第 1 次答辯】</p> <p>1. 有關捷運用地之汽車停車場出入口位置，由文化路側變更至雙十路側，經臺北市政府捷運工程局 96 年 11 月 28 日函同意，並於 98 年 10 月 10 日經都市更新事業計畫核定在案。</p> <p>2. 本次變更事業計畫內容與原核定相同，並未涉及該汽車停車場出入口位置變更。</p> <p>3. 臺北大眾捷運股份有限公司 108 年 10 月 25 日來函表示，有關捷運用地汽機車位施工，仍應依 96 年 11 月 28 日函辦理。</p> <p>4. 為降低施工恐造成汽車承租戶之不便，擬採用三階段分區施工，將影響範圍縮小，並擬提供捷運用地施工期間車位租金補貼(依本捷運用地目前租金標準計算)，予台北市政府捷運工程局。</p>	<p>第 1 次發言之第 1、6、8 點意見無爭點，第 2 點意見部分採納部分不採納，第 3、4、5、7 點及第 2 次發言意見採納，原因：</p> <p>第 1 次發言之第 1、6 點為表達陳述人與本案基地範圍東側停車場之關係，故無爭點。</p> <p>第 1 次發言之第 2 點有關本案基地範圍東側停車場出入口位置變更一事，於擬訂本案事業計畫階段審議時已充分討論，且經臺北市政府捷運工程局 96 年 11 月 28 日北市捷聯字第 09633120601 號函同意，又陳述人意見尚無涉本次變更事業計畫內容，故維持原核定計畫內容，其部分意見不予採納，另實施者於會上表示願提供敦睦鄰費用予該管委會，故部分意見採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>路，怎麼不放雙十路？就是因為文化路醒目價值高，對於建案有增值效果，但卻讓我們的權益受到損失。</p> <p>3. 希望捷運局與三輝公司，就停車場都更審議案與管委會說明和開會協商，並提出適當的補償本社區權益損失之方案，以利管委會能對區權人有所交代。</p> <p>4. 8月20日第3次都市更新審議會議紀錄，都更處、捷運局、林國春議員等，均表示希望三輝公司跟管委會溝通協調謀求共識，管委會在9月1日有邀請城林公司陳美華總經理前來開會協調，她表示也不想做變更，但於96年12月審議通過變更，至於回饋方面表示只是幫三輝做規劃設計無權做決定。10月6日，管委會邀請三輝公司前來參與管委會協調討論，李玉美經理表示也不想做變更，是都更處的要求，我會希望三輝提出具體補償方案。所以兩次的會議我們有共識不想做變更，社區也希望維持原樣。</p>		<p>第1次發言之第3、4、5、7點及第2次發言意見涉及本案基地範圍東側停車場施工影響部分，考量現況與規劃內容不同影響原使用人，請實施者持續與陳述人溝通協調，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>5. 都更案，捷運局未出面協調過，三輝逕自跟板橋區調解委員會申請調解，我會並未出席，希望三輝拿出誠意開誠布公和管委會協調。經過以上的會議結論：</p> <p>(1) 共識不做變更，若有未經社區同意任意變更，社區將提請法律訴訟。</p> <p>(2) 為江子翠市容景觀規劃，若三輝誠意補償回饋損失，社區願意配合變更停車場出入口。</p> <p>6. 社區 94 年 6 月預售，96 年 8 月交屋，使用執照發放日期 96 年 6 月 11 日(提出使用執照)法定停車 26 輛，三輝所稱都更委員會通過變更是在 96 年 12 月 12 日，我們先拿到使用執照的，就區分所有權人認定是買賣契約，是那一個單位的疏忽失職。</p> <p>7. 本社區因為這樣的變更方案，會有價值差異產生，確實損害了原有權益，這點損害請列入會議紀錄，這樣逼迫本社區權益受損，我們社區無法同意，我們希望台北市捷運局基於社區 94</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>年 6 月預售時之約定及後續 96 年之使照等規劃，保障本社區之權益，畢竟管委會是代表住戶來捍衛權益的。</p> <p>8. 以上是管委會代表社區所表達的意見。</p> <p>【第 2 次發言】</p> <p>1. 捷運局希望三輝跟本社區協調溝通，希望三輝拿出誠意來。</p>	<p>【第 2 次答辯】</p> <p>1. 同上。</p>	<p>第 8 點意見無爭點。</p>
2	<p>洪村山 板橋區江子翠段溪頭小段 135-9 地號土地</p> <p>1. 本案已歷經 15 年多，時甚長，且本案亦捐 210 部機車位供公眾使用，我站在地主之一的立場，希望能儘快解決，且本案核准亦請過各位都更委員會核准，周邊綠化工程亦要求建方負擔施工，今據社區管委員會主委要求社區有權利使用，損失社區權利、損停車權利，本案已捐 210 機車停車位，站在地主之一，希望市府長官及各位委員應主持公道，不能再損及地主權益，希望各位委員會應主持公道，且社區僅有租車位，並非所有權利人。不能因</p>	<p>1. 本公司會儘快辦理本案進度。</p>	<p>意見無爭點，原因： 陳述人意見表達本案辦理加速辦理，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>社區無理要求而延誤地主權利。希不能因社區法令的要求，而影響本案領使照。</p>		
3	<p>臺北市政府捷運工程局有關三輝建設股份有限公司提送「板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 筆土地都市更新案」配合周邊地區整體景觀規劃修正細部計畫書、圖，涉及臺北市政府捷運工程局權責部分，審查意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案計畫捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫，三、捷運站周邊納入整體景觀規劃中，捷運用地江子翠站 3 號出口範圍景觀配置是否可行，仍需視起造人就捷運用地範圍內汽車停車場與環遊市八達通管理委員會完成溝通協調方能執行。 2. 細部計畫書圖號 A10 維管單位詳圖加註「維管範圍僅供參考…相關單位同意為主」因相關維管範圍既經各維管單位正式函文確認在案，圖說內不宜標註僅供參考一詞，應可將相關維管單確認函文文號加註於圖說內，俾供各 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 知悉。 2. 圖說同意刪除「僅供參考」。 	<p>第 1、2、3 點意見採納，原因：</p> <p>第 1 點意見為臺北市政府捷運工程局請實施者持續與環遊市八達通管理委員會協調，故採納。</p> <p>第 2、3 點意見涉及捷運站周邊整體環境景觀細部設計尚需修正之處，請實施者配合臺北市政府捷運工程局所提意見修正計畫書、圖內容，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>維管單位參考據辦，都市更新聽證版計畫書建請配合修正。</p> <p>3. 本案捷運用地景觀配置變更，請依本局及臺北捷運公司歷次審查細部設計圖說相關意見辦理。</p>	<p>3. 本公司將儘快修正計畫圖說。</p>	

案由	「擬訂新北市中和區復興段 268 地號等 16 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	陳委員玉霖	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 2 案 103 年 4 月 22 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	福喜建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、陳金水建築師事務所				
基地位置	中和區北臨中正路、西臨中興街、南臨板南路所圍街廓中				
更新單元面積	1,595.53 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/非合法建物 14 戶				
土地使用分區	住宅區（法定建蔽率：50%、法定容積率：300%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 59.25 m ² (3.71%)			
	私有土地	1,536.28 m ² (96.29%)			
報核時同意比例 (103 年 4 月 22 日)		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	1,536.28	19	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,035.89	14	-	-
同意比例	67.43%	73.68%	-	-	
備註	復興段 256、257、258、263、264 及 267 地號等 6 筆土地產權異動(贈與及買賣)，故土地所有權人由原 20 人修正為 18 人。				
聽證會版同意比例		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	1,536.28	17	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,268.02	13	-	-
同意比例	82.54%	81.25%	-	-	

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 14 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
103 年 4 月 22 日	申請事業計畫報核
104 年 5 月 15 日	辦理公開展覽 30 日 104 年 5 月 27 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
104 年 12 月 2 日	第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件 2)
106 年 6 月 13 日	第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件 3)
107 年 12 月 25 日	第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件 4)
108 年 11 月 14 日	事業計畫聽證會(詳附件 5)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都設於第 3 次專案小組決議「經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。」，請實施者修正後辦理後續事宜。(同附件 4)
容積移轉審查	本案依 106 年 1 月 26 日公布之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」，實施者於 107 年 5 月 1 日申請，市府開發管理科業於 107 年 5 月 28 日辦理書面審查。(詳附件 6)

肆、事業計畫內容概述 (歷次建築量體變動情形詳附件 7)：

項目	規劃內容
建築量體	1 棟地上 20 層/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 91 戶 (住宅 88 戶、店鋪 3)
停車位數	汽車 91/機車 95 部
都市更新獎勵	1,700.17 m ² (35.52%)
容積移轉	1,742.32 m ² (36.40%)

伍、提請討論事項：

- 一、人民陳情部分：本案歷次人民陳情意見綜理表(詳附件 8)，有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請討論。
- 二、更新單元範圍部分：本案依第 1 次專案小組會議紀錄：「有關本案更新單元範

圍係由計畫道路中正路、中興街及現有通路中興街所區隔，且現有通路部分實施者已依規定留設，故其範圍尚屬合理。」，請實施者說明後提請確認。

三、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 7）：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
五、規劃設計	A1:設計建蔽率	143.59 m ²	3.00%	前次小組原則同意
	A6:開挖率	287.19 m ²	6.00%	
	合計	430.78 m ²	9.00%	
六、留設 4 公尺以上人行步道		503.55 m ²	10.52%	前次小組原則同意
七、綠建築(銀級)		287.19 m ²	6.00%	
八、更新地區時程獎勵		478.65 m ²	10.00%	
都市更新獎勵合計		1,700.17 m²	35.52%	
容積移轉		1,742.32 m ²	36.40%	
總計		3,442.49 m²	71.92%	

(一) 有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「設計建蔽率」基準容積 3%之獎勵值(面積 143.59 平方公尺)、「開挖率」基準容積 6%之獎勵值(面積 287.19 平方公尺)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 10.52%之獎勵值(面積 503.55 平方公尺)、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 287.19 平方公尺)及「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 478.65 平方公尺)，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) 有關本案更新單元東南側現有通路(中興街)，更新後仍維持現況留設鋪設柏油供車輛通行部分，其後續管理維護方案，請實施者說明後提請討論。

四、財務計畫及共同負擔（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準表提列）：

有關第 3 次專案小組會議紀錄結論(二)：「有關本案『人事行政管理費用』依提列基準費率以 4.5%提列、『銷售管理費用費率』以 6%，符合規定，本次專案小組原則同意；另『風險管理費率』實施者於會上表示由 12%調降為 11%，本次專案小組原則同意。」，有關修正情形請實施者說明後提請確認。

五、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 1 人提出意見，有關財政部國有財產局管有之國有土地參與更新意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 8），提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。
- 二、本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。
- 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「設計建蔽率」獎勵基準容積 3% (面積 143.59 平方公尺)、同意給予「開挖率」獎勵基準容積 6% (面積 287.19 平方公尺)、同意給予「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 10.52% (面積 503.55 平方公尺)、同意給予「綠建築 (銀級)」獎勵基準容積 6% (面積 287.19 平方公尺) 及同意給予「時程獎勵」獎勵基準容積 10% (面積 478.65 平方公尺)。
 - (二) 有關本案更新單元東南側現有通路(中興街)，更新後仍維持現況留設鋪設柏油供車輛通行部分，由中和區公所管理維護，並請於計畫書內載明該現有通路仍須供不特定公眾通行等相關內容。
 - (三) 有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費用」以 4.5% 提列、「銷售管理費用」以 6% 提列、「風險管理費用」以 11% 提列部分，原則同意。
 - (四) 本案信託費用及容積移轉費用之計算基準原則同意，惟實際費用應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。
 - (五) 本案提列開放空間管理維護費 167 萬 8,500 元及綠建築設備管理維護費用 103 萬 8,192 元原則同意。
 - (六) 有關本案提列制震費用部分，請將制震設備於相關圖面標明。
 - (七) 本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。
 - (八) 有關本案選配原則請實施者配合建築設計調整相關內容。
 - (九) 有關計畫書誤植誤繕部分，請一併修正，其餘事業計畫書內容授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 四、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 五、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

**「擬訂新北市中和區復興段 268 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」
聽證結果做成決定綜理表**

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1.	<p>財政部國有財產署北區分署(復興段 271 地號)</p> <p>1. 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於 108 年 6 月 20 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第 46 條規定第 3 項第 3 款。又新北市政府城鄉發展局前以 106 年 8 月 2 日新北城住字第 1061462808 號函表示，本案經評估未達新北市政府 500 平方公尺以上分回原則，故不爭取作社會住宅，爰請實施者刪除(二)市府評估國有地有社會住宅使用之國有土地處理方式相關文字。</p> <p>2. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 35.52%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>	<p>1. 建議修正文字部分遵照辦理。</p> <p>2. 容積獎勵係由更新單元內之所有權人所共享，本案悉依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等規定，據以爭取建築容積獎勵，實際可爭取之容積獎勵以都市更新審議會審議結果為準。</p>	<p>第 1、3、5、6、7、8 點意見採納，第 2、4 點不予採納，原因如下：</p> <p>第 1 點為國有土地參與都市更新相關規定，請實施者配合納入計畫書說明，故採納。</p> <p>第 2 點有關本案事業計畫內容涉及容積獎勵，業於審議會議中充分討論且實施者已依規定檢討，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>3. 本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 36.40%(容積移轉費用為 7,085 萬 1,466 元),請實施者於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前,應提送下列資料:</p> <p>(1) 量體說明:包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分,及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(2) 財務項目說明:包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例,及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(3) 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>(4) 容積移轉效益分析:包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化,及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>4. 本案國有土地比例 3.71%,本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列,且共同負擔比例高達 49.58%,請實施者修正並調降相關管理費用,以維參與者權益。</p>	<p>3. 本更新單元範圍內國有土地面積共計 59.25m²,占全區土地面積約 3.71%,將於事業計畫核定後,依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」,洽財政部國有財產署辦理國有土地讓售事宜。</p> <p>4. 本案共同負擔費用依據「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表」提列,符合法令規定,惟後續仍以新北市都市更新審議委員會決議為準。</p>	<p>第 3 點為財政部國有財產署請實施者提供容積移轉相關資料,故採納。</p> <p>第 4 點涉及管理費用部分,本案總務及人事管理費、銷售管理費係依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表」提列,另風險管理費部分,實施者業已調降為 11%,且於審議會議中充分討論,至於共同負擔比例部分,將於權利變換計畫階段確認,故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>5. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文，未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明，並請檢附信託合約。</p> <p>6. 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。</p> <p>7. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>8. 防水保固至少 2 年，實施者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於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。</p>	<p>5. 現階段為事業計畫階段，尚未簽署信託合約。本案將於事業計畫核定後依規定辦理國有土地讓售事宜。另全案將辦理信託，以確保都市更新推動穩定性。</p> <p>6. 本案地上物由實施者統一代為拆除現有建物，其費用由實施者與所有權人自行協議負擔。另本案係屬事權分送，實際拆遷補償費用仍以權利變換計畫核定內容為準。</p> <p>7. 遵照辦理。</p> <p>8. 本案提供防水保固 2 年，屆時將提供相關保固書。</p>	<p>第 5 點國有土地不參與信託，故請實施者於計畫書內載明信託範圍未包含國有土地，並請實施者提供信託契約草約予以參考，故採納。</p> <p>第 6 點查本案無合法建築物，無提列合法建物拆遷補償費，涉及其他土地改良物拆遷補償費用實際發放金額部分，請實施者於計畫書內補充是否扣除代為拆除或遷移費用相關內容，故採納。</p> <p>第 7、8 點實施者承諾配合辦理，故採納。</p>

案由	「擬訂新北市新店區民權段 682 地號等 39 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
	召集人	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 3 案 101 年 12 月 26 日 107 年 7 月 30 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部分，討論前陳委員玉霖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	長榮久盟開發建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所				
估價團隊	景瀚、巨秉、麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新店區民族路、明德路、大豐路及大豐路 41 巷所圍街廓中				
基地面積	5,914.72 m ²				
更新前戶數	合法 157 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	第四種住宅區 5,914.72 m ² (建蔽率 50%、容積率 300%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	原報核時 934、936 地號屬國有土地(管理機關為財政部國有財產署)，業於 108 年 5 月 8 日完成讓售予本案實施者			
	私有土地	5,914.72 m ² (100%)			
事業計畫核定時同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	5,914.72	125	14,245.93	155
	公有	4.23	1	-	-
	私有	5,910.49	124	14,245.93	155
	排除總和	-	-	299.96	-
	計算總和	5,910.49	124	13,945.97	155
	私有同意數	5,494.70	112	12,395.46	143
同意比例(%)	92.97%	90.32%	88.88%	92.26%	

貳、 辦理歷程：

時間	事由
101 年 12 月 26 日	事業計畫申請報核
107 年 6 月 21 日	事業計畫發布實施
107 年 9 月 8 日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
107 年 9 月 11 日起	選配通知 30 日；自 107 年 9 月 11 日至 107 年 10 月 11 日止（計 31 日）為權利變換申請分配位置期間
107 年 11 月 9 日	權利變換計畫申請報核
108 年 2 月 22 日起	辦理公開展覽 30 日；108 年 2 月 19 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；108 年 3 月 13 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
108 年 4 月 29 日	第 1 次都市更新專案小組（詳附件 2）
108 年 8 月 2 日	第 2 次都市更新專案小組（詳附件 3）
108 年 11 月 13 日	召開聽證會（詳附件 4）

參、 事業計畫內容概述：

權利變換計畫書所載建築規劃與容積獎勵申請部分，經檢核與核定之事業計畫書內容相符。

項目	計畫內容	
建築量體	1 幢 3 棟地上 29 層/地下 6 層	
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造	
單元戶數	486 戶（住宅 486 戶）	
停車位數	汽車 494/機車 486	
都市更新獎勵	8,697.35 m ² （49.01%）	
都市計畫獎勵	1,064.64 m ² （6%）	
容積移轉	7,097.66 m ² （40%）	
獎勵項目	核定版	
(依 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基)	面積(m²)	額度(%)
五、A1：設計建蔽率	532.32	3
六、留設 4 公尺以上人行步道	3,305.88	18.63
七、綠建築(銀級)	1,064.64	6
九、規模獎勵	2,661.62	15
十二、合法 4 層樓以上建築物	1,132.89	6.38
都更獎勵合計(四~十二)	8,697.35	49.01
土地使用分區管制要點(開挖率)	1,064.64	6
容積移轉	7,097.66	40
申請獎勵總計	16,859.65	95.01

肆、權利變換計畫內容概述：

計畫內容					
一、權利分配之處理：			最小分配單元價值	12,495,855 元	
(一)更新前土地及合法建築物所有權人合計	154 人	參與分配者	120 人(其中 3 人未選配以公開抽籤參與)		
		不能分配者	34 人	繳補差額後選配	25 人
				合併選配	9 人
不願分配者	0 人				
(二)不能分配者：					
編號	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
1	高○○蘭	6,760,253	12,068,244	繳補差額價金後參與選配	
2	陳○宗	7,086,058	12,649,863	繳補差額價金後參與選配	
3	陳○仁	3,653,174	6,521,560	繳補差額價金後參與選配	
4	吳○陵	2,506,020	4,473,688	繳補差額價金後參與選配	
5	李○錡	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
6	李○梅	2,088,335	3,728,046	繳補差額價金後參與選配	
7	林○蘭	2,088,335	3,728,046	繳補差額價金後參與選配	
8	林○毅	1,520,511	2,714,380	繳補差額價金後參與選配	
9	姚○安	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
10	姚○音	1,520,511	2,714,380	繳補差額價金後參與選配	
11	邱○敏	2,088,335	3,728,046	繳補差額價金後參與選配	
12	張○年	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
13	張○琳	1,824,593	3,257,220	繳補差額價金後參與選配	
14	許○海	3,649,187	6,514,442	繳補差額價金後參與選配	
15	許○○昭	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
16	連○雄	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
17	陳○長	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
18	陳○茂	3,649,187	6,514,442	繳補差額價金後參與選配	
19	黃○穎	1,824,594	3,257,222	繳補差額價金後參與選配	
20	黃○欽	2,088,335	3,728,046	繳補差額價金後參與選配	
21	楊○浩	3,649,187	6,514,422	繳補差額價金後參與選配	
22	廖○霖	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
23	蔡○殷	3,041,022	5,428,761	繳補差額價金後參與選配	
24	賴○娟	2,088,335	3,728,046	繳補差額價金後參與選配	
25	高○遠	3,649,187	6,514,442	繳補差額價金後參與選配	
26	余○山	1,253,010	2,236,844	合併選配(繳補差額價金)	
27	鄧○(改名高○慧)	1,253,010	2,236,844		
28	黃○○育	2,297,169	4,100,852	合併選配(繳補差額價金)	
29	黃○仁	1,879,501	3,355,241		

編號	所有權人/ 權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
30	廖○耀	1,216,396	2,171,481	合併選配(繳補差額價金)
31	廖○美	1,216,396	2,171,481	
32	謝○玫	1,216,395	2,171,480	
33	蕭○維	1,520,511	2,714,380	合併選配(繳補差額價金)
34	戴○華	1,520,511	2,714,380	

二、估價結果：選定景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果

項目		景瀚估價	巨秉估價	麗業估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,700,000	1,680,000	1,600,000
	更新前土地總價(元)	3,041,645,440	3,005,861,376	2,862,725,120
更新後	3F 以上平均單價(元/坪)	620,168	611,210	614,776
	車位平均單價(元/個)	1,868,863	1,765,895	1,865,263
	更新後總權利價值(元)	10,848,870,560	10,656,090,485	10,760,553,881

三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 49.95%，較前次專案小組 (51.47%) 減少 1.52%，比例變動情形如下：

項目	公展版	前次小組版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	10,336,475,293	10,820,135,439	10,848,870,560
共同負擔金額(元)	5,792,006,040	5,568,685,558	5,418,996,952
土地所有權人應分配權利價值(元)	4,544,469,253	5,251,449,881	5,429,873,608
共同負擔比(%)	56.03%	51.47%	49.95%

伍、提請討論事項：

- 一、**人民陳情**：有關歷次人民陳情意見詳人民陳情意見綜理表（詳附件 5），請實施者說明後提請討論。
- 二、**共同負擔比例**：本案事業計畫核定版共同負擔比例概估為 48.15%，權利變換計畫共同負擔費用係依 104 年 1 月 16 日修正發布之「本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，前次專案小組版共同負擔比例達 51.47%，惟實施者於會上表示後續修正共同負擔比列為 50% 以下，專案小組原則同意，本次大會調整為 49.95%，請實施者說明後提請確認。
- 三、**管理費用**：本案權利變換計畫人事行政費管理費提列 4%、銷售管理費提列 5% 及風險管理費提列 11%，經查皆低於事業計畫核定之比例，且業提經專案小組討論，請實施者說明後提請確認。
- 四、**估價**：本案建物 1、2 樓為大樓公共設施空間，3 樓以上平均單價前次專案小組版為 61.83 萬元/坪，本次調整為 62.01 萬元/坪，請實施者說明本次估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後提請確認。

五、信託及續建機制：本案辦理信託受託人為安信建築經理股份有限公司，有關資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請實施者說明後提請確認。

六、聽證紀錄：依都市更新條例第 33 條及第 48 條第 1 項規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 108 年 11 月 13 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 11 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 6），提請委員會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認。

決議：

一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。

二、本案權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：

（一）有關共同負擔費用中「人事行政管理費用」以 4%提列、「銷售管理費用」以 5%提列部分，「風險管理費率」以 11%提列，經查皆低於事業計畫核定之比例，原則同意。

（二）本案共同負擔比例 49.95%，原則同意。

（三）本案建物 1、2 樓為大樓公共設施空間，3 樓以上平均單價為 62 萬 168 元/坪，原則同意。

（四）有關本案信託及續建機制，同意實施者所提方案。

（五）其餘權利變換計畫書及估價報告書內容、數字及文字等誤植誤繕部分授權作業單位查核，請實施者配合修正。

三、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

四、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「擬訂新北市新店區民權段 682 地號等 39 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	採納或不採納理由
1.	<p>所有權人-陳碧鶯/李得寶代：</p> <p>1. 有關 108 年 8 月 2 日召開本案第二次都市更新專案小組會議，本戶提案經會議紀錄裁示持續溝通，未達成共識，建商聲稱已由委員會處理，後續可能召開會議專案處理。</p> <p>2. 本戶並非主動加入，係政府為求都更區域完整而劃定，本戶歷年參加本案都更會議，已充分表達現況為求全家生計，在住家可利用範圍內設工作室製作半成品食品市場販售，實施者應重視此問題，至今尚無具體共識而不被重視表示遺憾，斷送本戶生計而不顧嗎？</p> <p>3. 本戶仍然請求主管機關同意終止本戶權利變換計畫審查工作，退出本案都更範圍。</p> <p>4. 依資料表示建造成本價額與實售價額差價由本戶負擔難以接受。</p> <p>5. 目前建商陸續施工中請注重工地安全及環境維護。</p>	<p>1. 本公司會持續協助李先生(陳女士)尋找適宜之工作室地點。</p> <p>2. 本案歷經八次協調會及五次專案小組審議後，始確認更新單元範圍，並於 107 年 6 月 22 日核定事業計畫在案，且所有權人(包含陳女士)均已完成選屋，爰難以再次變更更新單元範圍，故本公司將持續與陳女士及其家人妥予溝通協調，俾利本案後續順利推動。</p> <p>3. 有關本案估價結果係依都市更新條例相關規定，分別委託景瀚、麗業及巨秉三家不動產估價師辦理估價，並考量景瀚的估價結果對地主最有利，爰作為本案選配之依據，且本案估價結果均提經都市更新處及都市更新委員會審議，並以委員會審議結果作為估價結果修正之依據，不僅公平、公正、公開，亦符合法令規定。</p>	<p>第 1 點採納，第 2、3、4 點不予採納，第 5 點無爭點，原因：</p> <p>第 1 點仍請實施者再與陳述人持續溝通，故採納。</p> <p>第 2、3 點涉及本案都市更新單元範圍部分，實施者業依新北市都市更新單元劃定基準規定劃定單元檢討，並業提送第 69 次審議會議中充分討論且決議通過，故本府業以 107 年 6 月 21 日新北府城更字第 10735352052 號函核定在案，故不予採納。</p> <p>第 4 點涉及權利變換計畫共同負擔費用及權利變換差額找補部分，實施者業依「都市更新條例」相關規定辦理，並提送都市更新及爭議處理審議會審議確認，故不予採納。</p> <p>第 5 點非屬都市更新審議事項，故無爭點。惟仍請實施者施工中請注重工地安全及環境維護。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2.	<p>所有權人-蘇自榮/蘇振宏代：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對實施者提供之光碟內容，建築物高度 98 公尺，顯然是要規避環境影響評估，如果高度超過，要公部門注意。 2. AB 棟屋頂水塔蓄水容量不一致，但是 A 棟容積高於 B 棟，但是水塔蓄水量卻低於 B 棟，低於 B 棟 30%，顯然不合理。 3. 有關地下室蓄水池容量部，依聽證版光碟 P69-73 所載，AB 兩棟所設置之蓄水池面積不一致，B 棟蓄水池容量遠高於 A 棟 3 倍，因 AB 棟住戶人數差不多，後續恐影響 A 棟住戶使用。 4. 本案車道坡度太陡，計畫書規定機車不能走汽車坡道，但以目前重型機車大於 550c.c.，規定恐有限縮使用之疑慮，我已請實施者提出解決方案，是否設置機車停車升降系統，而實施者對於問題處理都是採迴避策略，這樣的方式會讓我們住戶很擔心未來的居住問題，這部分實施者應該要解決，請實施者盡快辦理變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築設計圖面業於 106 年 8 月 9 日經新北市都市更新委員會審議通過，並於 107 年 6 月 22 日核定在案，爰設計內容均符合法令規定。 2. 有關建築高度若有誤植部分，將查明釐清，以符合法令規定。 3. 本案 A 棟共計 130 戶，B 棟共計 129 戶及 C、D 棟共計 227 戶，依台北市自來水事業處用水設備科、施工、檢驗作業規範之水利計算書計算，經檢視屋頂水塔及地下室蓄水池均符合相關規定。 4. 依新北市建築物機車停車空間設置要點第五條規定「供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道」，而本案應設置法定機車位達 486 輛，故機車進出機車停車空間應設置機車專用坡道，不得設置機車升降機。 	<p>第 1、2、3、4、5 點不予採納，第 6 點無爭點，原因：</p> <p>第 1、2、3、4、5 點涉及本案事業計畫建築設計內容部分，實施者業依建築相關法令、都市設計審議原則等規定檢討，業經都市更新暨都市設計聯席審查專案小組中充分討論，且提送第 69 次審議會決議通過，故本府以 107 年 3 月 31 日新北府城設字第 1070594965 號函同意都市設計報告書核備，並以 107 年 6 月 21 日新北府城更字第 10735352052 號函核定本案事業計畫在案，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>5. 有關實施者發言都是說一切都合法，但是如果過程有疏失、有瑕疵，要怎麼辦？實施者的一貫作法都是要呼攏我，他說的規定並沒有法律依據，他篤定我們不會去查法規，因為蓋好以後想要增建、改建是沒有辦法的，住戶只能被迫接受。</p> <p>6. 我已經有把我的資料寄給本案的承辦人員，如果有需要補充我與實施者中間的往來資料可以再行補充。</p>	<p>5. 另依新北市都市設計審議原則第三條及交通運輸系統配置事項第二項第四點規定，「機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則」，故機車將透過 1:8 機車坡道至本案地下一層機車停車空間集中停放。</p> <p>6. 爰此，本案依法不得設置機車升降機，並將機車停車位於地下一層集中設置，業經新北市政府審議通過，符合法令規定。</p> <p>7. 依內政部營建署營署建字第 0992923686 號函內容所示「…(一)汽缸總排氣量 250cc 以上、未滿 550cc 得停放於機車停車位，(二)汽缸總排氣量 550cc 以上於路外停車場停車，得停放於小型車停車位…」，故汽缸總排氣量 550cc 以上之大型重型機車是否得單獨停放於建築物附設停車空間之汽車停車位，為公寓大廈停車空間之管理使用事宜，後續應依住戶管理規約或區分所有權人會議之決議辦理。</p> <p>8. 本案設計內容均係依照相關法令規定規劃設計，若蘇先生仍有疑義，我們將再妥予說明。</p>	<p>第 6 點為陳述人表示可補充與實施者的往來資料部分，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
3.	<p>所有權人-謝新生：</p> <p>我堅決反對剛才蘇先生所提增設升降梯的意見，因為他要增設升降梯的位子在我的選配車位旁邊，後續人員及車輛進出將大幅影響我停放的車輛，且會影響其他所有權人的分配權益，因此我堅決反對！</p>	<p>本公司尊重謝小姐的發言內容。</p>	<p>意見無爭點，原因：</p> <p>陳述人僅就前位陳述人所提增設升降梯建議表示反對，非就本案權利變換計畫內容提出意見，故無爭點。</p>
4.	<p>周邊利害關係人-柯盧秀鑾、柯聰明、王錦麗、郭聖安、陳淑花、郭聖平、李麗香、黃木榮：</p> <p>都更案剛開始時，我們周邊住戶可能沒有跟到事業計畫的腳步，因此未把我們納入更新單元，因此希望在這個權利變換計畫案件尚未核定之前，考量能否把我們 18、20 號納入，納入理由如附件。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公寓建築已超過 40 年，建物及管線老舊破損難以維修，結構風險相對提高。 2. 地震造成多處牆面破裂，擔心屋齡過高，難以抗震致產生重大結構性損壞，影響居民身家安全。 3. 容積率過低，若無法併入此更新案，之後無都更機會。 	<p>本案自 101 年 12 月辦理事業計畫公聽會，歷經八次協調會及五次專案小組審議後，始確認更新單元範圍，並於 107 年 6 月 22 日事業計畫核定後，續行辦理權利變換計畫審議程序，對範圍內地主來說，更新重建只差最後一哩路，若此時再申請變更範圍，不僅所有審議程序都須重新辦理，推遲全案執行期程，更難以對已完成選屋之地主交代，爰本案恕無法納併鄰地而辦理範圍變更，以免損及地主之權益及違背本公司對地主之承諾。</p>	<p>意見不採納，原因：</p> <p>陳述人所陳意見涉及本案都市更新單元範圍部分，實施者業依新北市都市更新單元劃定基準規定劃定單元檢討，並業提送第 69 次審議會議中充分討論且決議通過，故本府業以 107 年 6 月 21 日新北府城更字第 10735352052 號函核定本案事業計畫在案，故不予採納。</p>