

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

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年7月6日

發文字號：新北府城更字第1114677849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111年6月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第38
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年6月17日新北府城更字第1114677146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。」，新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會(理事長：黃秀玉)、力麒建設股份有限公司(代表人：郭淑珍)及漢來建設股份有限公司(代表人：黃志桐)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、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(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)、廖幹事郁筑(財政局)、李幹事如晴(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、臺灣臺北地方法院、臺灣高等法院、新北市政府養護工程處、新北市永和區公所、財團法人台灣建築中心、力麒建設股份有限公司、逢達不動產顧問開發股份有限公司、張維哲建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府水利局、新北市新莊區公所、新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會(理事長：黃秀玉)、安邦工程顧問股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、國防部軍備局、國防部政治作戰局、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府新建工程處、漢來建設股份有限公司(代表人：黃志桐)、衡邦工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、蔡議員淑君、李議員余典、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、連議員斐璠、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、社團法人新北市都市更新學會、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、陳煥欽、蔡政晏、張美玲、莊淳荃、余嫦娥、謝慧瑩、李奇瀚、廖娥、王攻玲、葉時禎、辜松德、劉謝金連、莊瑞勳、曲愾英、黃景鏞、劉德釗、羅淑敏、蔡輝光、王素連、張克奇、黃浩嘉、郭穗芳、郭美華、范寶玲、張君嫻、許榮陽、陳慧安、陳建益、吳松遂、唐瑀聆、吳錦榮、李素珍、林瑞培、林耀燦、許瑞成、盛雅明、黃志山、古嘉諤、姜鵝保、許建裕、宋永裕、李玉春、陳全德、唐熙堯、唐仕鴻、胡其維、胡若茵、胡倩如、胡其麟、許秀鳳、包競行、洗周招妹(洗敬朋代收)、林瑞英、蔡絨、李永裕、陳秀權、黃免、傅秀玉、許宏任、陳翠芳、陳子安、陳佩誼、周樹滇、曾秀珍、郭雪梅、魏華美、劉淑華、晏育群、黃杏綿、黃杏珍、吳照明、許哲維、黃林碎霞、程文嫻、馬陶杏珍、洪睿陽、王梁國、李德珍、白庭瑀、沈富祥、宋亭遠、溫悅玲、謝鴻儒、陳國忠、陳瓊珠、林季兒、王景鳴、張玉鳳、徐馨、王淑乙、董光輝、陳俊宏、陳文偉、張家維、彭松能、傅振中、董光臨、陳惠珍、戴大淵、王順贏、王淑燕、薛麗美、陳素鑾、張克忍、游智豪、李建億、李郁慈、李建宏、鄭朝文、楊偉芬、陳建基、王家榮、徐翊棠、黃美娟、溫悅琪、陳淑娟、楊育森、游玉雪、蔡東生、王香英、郭春木、郭汪碧雲、杜長成、杜蔡玉里、謝志輝、謝志委、蘇麗卿、謝怡芳、劉庶杰、詹萬出、賴彩虹、胡仕儀、游慧萍、謝潘桂、黃秋菊、王武龍、紀文慶、蕭美雲、朱美珍、林明傳、王愛珠、林世賢、林進財、張天生、張鳳珠、陳碧鸞、蔡林芳茅、林素卿、余素真、鄭秋英、詹麗森、汪炯敏、甘旻昌、張鈞喆、張洲炎、盧連枝、鄭阿娥、王益、陳玉緞、王淑娟、黃麗玲、唐月華、陳秋華、周璟和、蘇月娥、黃永志、新北市新莊區中原里辦公處、王石秀蘭、王李中、王繼顯、李宜樺、李昶毅、沈愛珠、卓淑麗、林丞盈、林志村、林淑如、洪李雪華、唐慧敏、張清子、張清子(黃文昭收)、許忠雄、許茂松、許振貴、許凱銘、郭明珠、陳生來、陳張祝、陳欽山、

彭台貞、楊鳳英、廖培欣、趙榮民、蔡水璋、盧才光、賴美嬌、謝素月、簡欸、
賴志明(均含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂

線



新北市都市更新及爭議處理審議會第 38 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 6 月 24 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、 「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

2、 「擬訂新北市永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

3、 「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

六、散會:下午 12 時 15 分

案由	「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 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	邱委員信智	法令適用日
迴避	第 1 案 101 年 12 月 28 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	新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新會				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、簡俊卿建築師事務所				
基地位置	新莊區中榮街 122 巷以東、中榮街 104 巷以西、中榮街 104 巷以南、中榮街以北之計畫道路所圍範圍內				
基地面積	3,485.13 m ²				
更新前戶數	合法 135 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	3,485.13 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	108 年 1 月 1 日公告實施「劃定新北市新莊區榮富段 563、568 地號等 2 筆土地都市更新地區」(迅行劃定)				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	3,485.13 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)	3,485.13	141	12,026.20	141
	排除總和	--	--	--	--
	同意數	2,674.73	110	9,233.40	110
	同意比率	76.75%	78.01%	76.78%	78.01%
公展期滿限期補正後同意比率	計算總和(私)	3,485.13	141	12,026.20	141
	排除總和	--	--	--	--
	同意數	2,625.35	108	9,066.19	108
	同意比率	75.33%	76.60%	75.39%	76.60%
備註	本案範圍內所有權人 4 人於公開展覽期滿前撤回同意書，經排除計算後，未達同意比例門檻規定，依規定請實施者於 90 日內增補所有權人之同意書。實施者於公展期滿前增補案內部分土地及建築物所有權人 2 人同意書，經再核算同意比例後，符合本條例第 22 條門檻規定。				

貳、辦理歷程

時間	事由
101年12月23日	自辦公聽會
101年12月28日	事業計畫申請
102年6月25日起	公開展覽(公開展覽30日)
102年7月10日	公辦公聽(暨聽證)會(詳附件1)
102年11月5日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
104年7月23日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3)
105年9月16日	寶佳建設股份有限公司(原實施者)以存證信函通知案內所有權人將不再提送都市更新審議,建議本案所有權人自組更新團體或另尋實施者續審。
106年6月3日	核准籌組更新會
108年1月1日	公告實施「劃定新北市新莊區榮富段563、568地號等2筆土地都市更新地區」
108年1月25日	核准更新會立案
109年1月7日	辦理變更實施者公證
109年8月19日	第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件4)
109年12月21日	第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5)
111年6月8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
都市設計審議	110年9月8日都市設計同意核備。
交通影響評估審查	送審中,審查進度:交通局110年12月22日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	於109年7月8日新北府城開字第1091046243號函,可接受移入容積為基準容積20.8%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1幢1棟	2棟
	地上層	22層	27層
	地下層	5層	6層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)
	<input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)		<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 checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
單元戶數	275 戶	323 戶
實設停車位數	278 部	324 部
實設機車位數	283 部	323 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		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
五	A1：設計建蔽率	313.66	3%	313.66	3%
	A5：都市防災	522.76	5%	-	-
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		836.42	8%	313.66	3%
六	人行步道及街角廣場	2,022.15	19.34%	2,075.38	19.85%
八	時程獎勵	-	-	1,045.53	10%
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	725.60	6.94%	725.60	6.94%
十二	合法四層樓	1,045.53	10%	1,045.53	10%
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		4,629.70	44.28%	5,205.70	49.79%
土地使用 管制	都市計畫法臺灣省施行 細則第 40 條-高氣離子 鋼筋混凝土建築物	3,252.96	31.11%	3,136.61	30%
土地使用管制獎勵合計		3,252.96	31.11%	3,136.61	30%
區外容積移轉		2,572.70	24.61%	2,113.08	20.21%
容積移轉合計		2,572.70	24.61%	2,113.08	20.21%
總計		10,455.36	99.99%	10,455.39	100%

陸、作業單位初審意見

一、有關申請「人行步道及街角廣場」獎勵部分，請套繪 2 樓以上平面圖。

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 7。
二	變更實施者	經第 4 次專案小組原則同意變更實施者，且經查檢附完整同意書簽署、公證書等文件。

項目	議題	審定版內容	
三	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4次專案小組審竣。	
四	現有巷道廢止或改道	經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一及情形二」規定，經第3次專案小組原則同意廢止更新單元內中榮街104巷(部分)、中榮街104巷11弄、中榮街104巷21弄現有通路。	
五	建築容積獎勵	1. 「設計建蔽率」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「合法四層樓」、「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵經第3次專案小組原則同意。 2. 「人行步道及街角廣場」獎勵部分，實施者業依第4次專案小組意見修正完竣，規劃直線順平，並高層緩衝空間及公共藝術品部分排除不計入獎勵面積。	
六	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
七	財務計畫—各項費率	項目	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	6%
		風險管理費率	12%
八	選配原則	經第4次專案小組原則無意見。	

- 註：本案係依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」提列財務計畫相關費用。

捌、提請審議事項

序	議題	內容
1	小組版審定之內容	1. 人民陳情意見處理 2. 變更實施者 3. 更新單元範圍 4. 建築容積獎勵(除「人行步道及街角廣場」獎勵外) 5. 事業計畫內容(含巷道廢止或改道、建築規劃設計、財務計畫—各項費率、選配原則)
2	作業單位初審意見	依第柒點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
3	建築容積獎勵—「人行步道及街角廣場」	有關本案申請「人行步道及街角廣場」基準容積19.85%之獎勵值(面積2,075.38 m ²)部分，實施者業依第4次專案小組意見修正為規劃直線順平，並高層緩衝空間及公共藝術品部分排除不計入獎勵面積，請實施者說明規劃內容。

序	議題	內容
4	財務計畫—獎勵管理維護費用	因人行步道獎勵調整，開放空間管理維護費依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」修正為 576 萬 4,950 元。
5	財務計畫—計算基礎	1. 信託費用暫以營建費用 0.5%提列 923 萬 7,489 元，後續以權利變換階段實際契約為主。 2. 容積移轉費用現以 109 年接受基地公告現值總價之 120%提列 1 億 2,932 萬 496 元，後續以權利變換計畫階段實際契約為主。
6	風險控管機制	採土地及資金信託與續建機制，請實施者說明續建機制及未能完工或交屋之處理方式是否矛盾。
7	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 8)

玖、決議：

- 一、 除以下各點意見外，其餘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) 人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通協調。
 - (二) 建築容積獎勵部分，同意給予「人行步道及街角廣場」基準容積 19.85%之獎勵值（面積 2,075.38 m²）。
 - (三) 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」提撥「開放空間管理維護基金」576 萬 4,950 元。
 - (四) 信託費用之計算基準同意暫以營建費用 0.5%提列 923 萬 7,489 元，惟後續以權利變換階段實際契約為準。
 - (五) 容積移轉費用之計算基準同意暫以 109 年公告現值總額 120%提列 1 億 2,932 萬 496 元，惟後續以權利變換階段實際契約為準。
 - (六) 風險控管機制請依委員意見加強說明續建機制內容後，原則同意；惟仍請實施者後續透過會員大會與全體會員說明討論。
- 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，後續請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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：111.6.8

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>林明傳 (榮富段568地號)</p> <p>1. 反對本案都更。</p> <p>2. 事業計畫電梯數量有幾部?電梯容量大小多少?有緊急事態發生時是否有辦法快速疏散人員?</p> <p>3. 原住宅有30坪室內所有權面積,依本案事業計畫所載,我不選車位、不找補的情況下,可以分回多少面積?請模擬試算後以書面回覆。</p> <p>4. 有關搬遷補助、房屋租金補貼及拆遷等是否需要繳交費用?另請說</p>	<p>1. 本案2棟規劃各2台12人、1台17人共三部,三部電梯都有到地下室,規劃設計的2個樓梯,一個為無障礙設計,樓電梯規劃皆符合相關消防法規規定。</p> <p>2. 本案預計明年辦理權利變換計畫,屆時數據會較為精確,會後我們可以協助以目前的内容模擬,在更新會的會所跟林先生說明,後續還是會以權利變換計畫内容為準。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、6點不予採納,第2、3、4點無爭點,第5點部分無爭點、部分不予採納,理由:</p> <p>第1點意見為不同意本案,惟都市更新條例係採多數決方式辦理,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,故不予採納,惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第2點意見有關電梯及防救災規劃内容,應依建築及消防相關法令規定辦理,屬詢問性質,故無爭點。</p> <p>第3、4點意見係詢問權利價值分配、補償費等内容,查本案採權利變換方式實施,後續分配及補償費用依權利變換計畫審竣結果辦理。另有關於公設比之規定,建築物規劃與建物登記皆需依相關規定辦理,故公設比率非屬審議範</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>明本案公設比多少?</p> <p>5. 安邦回覆說本案經鑑定要重建，海砂屋鑑定時102~104年原本是寶佳建設公司，當時所提104巷1號1樓到5樓及3號1樓到5樓共10戶，都沒有提到我們10戶的資料，在102年8月22日現勘會議紀錄裡現勘的戶數只有11戶，我們總共100多戶只看了11戶就要重建，比例是否過低?為何以少部分認定多數建物?且海砂屋鑑定只有鑑定97戶，另外未鑑定的是否為寶佳建設公司的?我們都更成立還要付給寶佳620幾萬，沒檢測海砂屋的38戶還要負擔這些費用嗎?我認為不用，38戶的人員、住戶應該也公布出來並回覆，不須這些費用。</p> <p>6. 剛才安邦回覆有問題，負擔費用編列寶佳第17項，高氣離子鑑定費用194萬，這些全部人要負擔，與這項無關的人也要負擔?</p>	<p>3. 有關高氣離子建築物鑑定，原實施者申請鑑定結果為135戶修復補強，本案於完成變更實施者後由更新會接續辦理，並於109年1月15日取得新北市政府工務局拆除重建135戶高氣離子鋼筋混凝土建築物之同意備查函文。</p> <p>4. 寶佳建設於前期投入的費用將由更新會承接，以作為變更實施者的依據，未來本案正式啟動後，更新會將於結算時結清相關費用負擔，無列入本案事業計畫的共同負</p>	<p>疇，且屬詢問性質，故無爭點。請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p> <p>第5點意見詢問海砂屋鑑定疑義部分，查本案更新單元內共計135戶之高氣離子鋼筋混凝土建築物，業經本府工務局以109年1月15日新北工建字第1090053412號函同意核備(拆除重建)，並得至本府工務局申請補助，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第5、6點意見有關海砂屋鑑定費用部分，查本案未將鑑定費用提列共同負擔，故不予採納。惟本案實施者為更新會，故有關鑑定費用之處理屬更新會會務範疇，請實施者後續透過會員大會與全體會員說明討論。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>擔中。</p> <p>5. 有關高氣離子鑑定部分，更新會承接後辦理申請耐震詳評已透過新北市工務局全額補助，無須地主額外負擔。</p>	
2	<p>黃秋菊(陳高銘代) (榮富段 563 地號)</p> <p>1. 請問我們總共 130 幾戶，要多少戶到場會議才能辦成?</p> <p>2. 本人反對都更。</p> <p>3. 風險控管方案最後一條，復興路到現在市府還是無法解決，拆遷戶他們多久沒有領到錢了?請回覆。</p> <p>4. 風險控管機制針對「未完工程之處理方式非為受託人之義務，亦不應被解釋為完工承諾</p>	<p>1. 有關風險控管內容，本案預計以信託方式辦理，相關契約為與信託銀行簽署，未來更新會委託的信託銀行會有協助續建機制，契約解約會以更新會及信託銀行為主。</p> <p>2. 有關營建工程的廠</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3、6、7 點無爭點，第 2 點不予採納，第 4 點部分不予採納、部分無爭點，第 5 點未便採納，理由：</p> <p>第 1 點意見有關聽證會出席人數部分上無限制，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 2 點意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，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，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 3 點意見係陳述人詢問其他案件辦理情形，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 4 點意見涉及風險控管方案部分，查經審議會上實施者已加強說明土地、資金信託及續建</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>之保證，倘續建確有困難，應依相關規定終止本契約。」是否應解釋為完工之保證？萬一他們現在還不保證，有困難時，依相關規定終止契約，復興路已拆除沒領到錢，如果以它裡面訂定這條，我們將來是否也會變成這樣子，他們現在找的施工廠商是誰？我們都不知道，萬一找一家不好的施工廠商時，誰負責？他們寫的很清楚終止契約與他們無關，而且還有寫我們要繳多少錢才能繼續，之後搬進去是否還要再繳錢、繳稅？以我所知，萬華有發生房子蓋好了，但搬進去的都不是原住戶，以後我們也會發生這樣的事嗎？這裡面她都沒寫，這是否能協助我們解決。</p> <p>5. 我們中央路的房子很多，蓋起來 27 層是否有點像怪物，我們的巷子狹小，安邦公司未來可以全賣完嗎？萬一賣不完是我們要負責，而安邦可以終止合約，房子賣不出去的債務是我們大家要承擔的，大家要了解這一點，我們</p>	<p>商，規劃團隊可以提供建議，各位地主也可以親自洽詢再做評比，由更新會會員大會決議委託廠商。</p> <p>3. 本案以權利變換方式實施，依法令規定土地稅、房屋稅都有減免或減徵優惠，未來地主針對各項內容有疑問，都可以到更新會會所洽詢。</p> <p>4. 安邦工程顧問股份有限公司非建設公司，是透過第一次更新會會員大會由理事會委託本公司，主要協助都市更新相關規劃及計畫書內容製作，功能類似幕僚單位，提供更新會都市更新專業意見。</p> <p>5. 本案因法令適用為舊案，相關的獎勵申請含基準容積後可以申請到 200%，實屬難得，相關建築規劃設計考量建蔽率、開挖率，並退縮留設人行步道，以 27 層樓設計。</p> <p>6. 有關貸款議題本案尚</p>	<p>機制等風險控管處理方式，且經審議會同意，故不予採納。惟請實施者妥與所有權人說明清楚。</p> <p>有關施工廠商之選擇，係於計畫核定後由實施者處理，非屬都市更新審議範疇，另本案實施者為更新會，故有關施工廠商之選擇屬更新會會務範疇，請實施者後續透過會員大會與全體會員說明討論，故無爭點。</p> <p>有關詢問更新後稅務部分，得依都市更新條例第 67 條規定申請稅捐減免，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 5 點意見涉及更新後房地之買賣及更新後房屋管理費之繳交，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。因本案實施者為更新會，故有關後續銷售處理方式屬更新會會務範疇，請實施者後續透過會員大會與更新會會員說明討論。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>住了 30 年沒有什麼事，我們已經 70 幾歲了還要負擔，誰幫我們？賣不出去我還要付錢，我們繳不出來，甚至未來每個月還要負擔管理費，我們沒有辦法。</p> <p>6. 剩下的錢怎麼分？賣出去的房子賺的錢怎麼分？是否能告訴我們，能夠公開透明嗎？</p> <p>7. 剛剛安邦回覆，工務局和我們說海砂屋能申請補強補助，補助我們補強，怎麼到最後變成我們是海砂屋？當時公文叫我們申請那些錢補強，到後來為什麼變我們要拆除了？</p>	<p>未發生，未雨綢繆是對的，未來相關程序都要經由更新會會員大會決議，過程皆為公開透明。</p> <p>7. 本案經過市政府認定為海砂屋，部分地主現況已有天花板坍塌的情形，透過更新會會員大會，多數地主願意持續進行都市更新，在後續的權利變換階段，還有召開多次的會議，我們會在每個階段讓各會員逐步瞭解計畫內容及進度，也請各位地主多加支持。</p> <p>8. 有關剩餘費用部分，</p>	<p>第 6 點意見係詢問賣出更新後房地之金額如何處理，屬詢問性質，故無爭點。因本案實施者為更新會，故有關更新會財務處理屬更新會會務範疇，請實施者後續透過會員大會與全體會員說明討論。另依都市更新會設立管理及解散辦法第 34 條規定，更新會解散應辦理清算並報請主管機關備查。</p> <p>第 7 點意見係詢問海砂屋鑑定部分，查本案更新單元內共計 135 戶之高氣離子鋼筋混凝土建築物，業經本府工務局以 109 年 1 月 15 日新北工建字第 1090053412 號函同意核備（拆除重建），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>風險管理費目前提列為 12%，主要為因應風險發生的狀況，若無相關風險產生，將會分階段分回給各地主，相關的內容都還會透過更新會會員大會討論表決。</p> <p>9. 有關結構補強的補助為寶佳建設當時申請之內容，本案更新會申請耐震詳評後為拆除重建，無涉及相關結構補強，耐震詳評的費用依照當時政策為全額補貼。</p>	
3	<p>林進財(洪赫亞代) (榮富段 568 地號)</p> <p>1. 實施者委託估價師過程中，圈選名單及圈選過程(選定補償金、殘餘價值)未公開，難查核是否採符合最大多數人之標準，甚至雙重標準與否。</p>	<p>1. 本案原先為寶佳建設為實施者，目前已完成變更實施者為地主自組的都市更新會，於第一次會員大會授權理事會委託安邦工程顧問股份有限公司及簡俊卿建築師事務所擔任規劃團隊，後續仍定期辦理會員大會，相關開會程序皆依照法令的規定舉辦。</p> <p>2. 本案目前為事業計畫階段，主要確認建築規劃設計內容，有關估價師的委託會在後</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不予採納，第 2 點部分不予採納、部分採納，第 3 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點意見涉及估價師選任部分，依 97 年 8 月 25 日修正發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定係由實施者委託三家以上專業估價者查估，因本案實施者為更新會，故有關估價師選任作業請實施者後續透過會員大會與全體會員說明討論。而估價師之選任屬權利變換階段之作業，現階段為事業計畫審議階段，故不予採納，惟後續請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2. 市府相關單位偏向實施者，未確認房屋津貼是否達到最低生活費/每現住人口，亦未媒合社宅租屋平台。</p> <p>3. 從營建署公開資料，尚未能得知事業計畫全文與概要，亦無法窺見規劃設計監造服務計畫書、審查意見與回覆情況(如招標、決標等)。</p>	<p>續於權利變換階段辦理，由於本案為舊案，依法令規定為實施者選任三家，考量本案實施者為更新會，為了公平起見，會再請理事長透過更新會會員大會，研議是否採公開抽籤方式辦理。</p> <p>3. 有關租金補貼會在估價師選任確定後，由估價師依照當時的評價基準日評估，相關租金補貼皆會列入共同負擔；未來住戶如有租房問題需要協助，除了協調市政府管道外，更新會也將視需要予以幫助。</p>	<p>第 2 點意見涉及租金補貼提列部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理。另有關於媒合社宅部分，依都市更新條例第 84 條規定，如屬經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，可向本府提出社會住宅或租金補貼協助，本府將轉介主管單位提供協助，故不予採納。</p> <p>第 3 點意見有關資訊公開部分，實施者已架設本案專屬網頁對相關權利人公開計畫內容，並核定時亦會提供計畫光碟予所有權人知悉。另更新會後續辦理施工廠商招標等相關作業時，亦請公開資訊於專屬網</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			頁，故無爭點。
4	<p>陳秋華 (榮富段 568 地號) 反對本案都更。</p>	<p>更新會會持續溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳內容不予採納，理由： 本意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，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，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>
5	<p>黃永志 (榮富段 563 地號) 支持本案都更。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>陳述人所陳內容無爭點： 陳述人意見係支持本案，無爭點。</p>
6	<p>蔡林芳茅 (榮富段 563 地號) 不同意都更。</p>	<p>更新會會持續溝通協調。</p>	<p>陳述人所陳內容不予採納，理由： 本意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，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，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>

案由	「擬訂新北市永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 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	黃委員志弘	法令適用日
迴避	第 2 案 103 年 4 月 29 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	力麒建設股份有限公司				
規劃團隊	逢達不動產開發顧問股份有限公司、張維哲建築師事務所				
基地位置	永和區永貞路、秀朗路 1 段及安樂路 272 巷 9 弄街廓中				
基地面積	7,058.70 m ²				
更新前戶數	合法 188 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	4,721.57 m ²	50%	300%	
	商業區	2,337.13 m ²	70%	440%	
實施方式	部分協議合建，部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 290.61 m ² (4.12%) 國有：臺灣台北地方法院 610.27 m ² (8.65%) 國有：臺灣高等法院 318.53 m ² (4.51%)			
	私有土地	5,839.29 m ² (82.72%)			
報核時同意比率 (原 39 筆)		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)	3,109.44	149	10,898.84	142
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,454.22	113	8,553.28	109
同意比率	78.93%	75.84%	78.48%	76.76%	
擴大範圍為 125 筆 土地時同意比率 (公開閱覽)	計算總和(私)	5,839.29	228	15,841.62	208
	排除總和	13.49	2	0	0
	同意數	5,093.95	192	13,778.07	174
	同意比率	87.44%	84.96%	86.97%	83.65%

貳、辦理歷程

時間	事由
103年4月21日	自辦公聽會
103年4月29日	事業計畫申請
103年12月9日起	公開展覽 <u>30日</u>
103年12月22日	公辦公聽會(詳附件1)
104年2月24日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
105年6月7日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3)
106年8月7日	第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件4)
108年7月16日	第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5)
109年6月17日起	公開閱覽30日(調整範圍)
109年6月30日	公辦說明會(詳附件6)
109年8月11日	第5次都更暨都設聯審專案小組(詳附件7)
110年3月30日	第6次都更暨都設聯審專案小組(詳附件8)
111年6月8日	聽證會(詳附件9)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	<p>經前次(第6次專案小組)審議決議修正後通過續提大會審議,提經110年12月10日大會審議(詳附件10),廢巷改道部分附帶決議如下:</p> <p>一、為確保後續提供公共通行使用,請循都市更新程序辦理後續建築線指定事宜。</p> <p>二、本案申請廢巷(安樂路272巷)並依歷次會議決議基地中庭應留設開放通路以維持基地之通透及東西側串聯,請調整中間廣場硬鋪面,完整留設開放空間範圍及增設街道家具,以利區分公私領域,並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。</p> <p>三、西南側辦理改道部分:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因改道後巷道曲折,考量南側為鄰房車道出入口,故請增加安全警示設施(備)。 2. 改道後西南側轉角處,除道路使用範圍外,請以綠化規劃以避免違停使用。 3. 道路路型規劃請依交通主管機關規定辦理。
交通影響評估審查	於110年10月28日核備在案
容積移轉審查	實施者已於109年8月10日新北府城開字第1091469702

號函，可接受移入容積為基準容積 33.2%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

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	27 層	28 層
	地下層	6 層	5 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 checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input 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	269 戶		526 戶
實設停車位數	266 部		563 部
實設機車位數	272 部		540 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		小組審定提大會版	
		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	600.66	免計	取消申請	取消申請
五	A1：設計建蔽率	840.55	7%	1,222.40	5%
五	A6：開挖率	720.47	6%	取消申請	取消申請
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		1,561.02	13%	1,222.40	5%
六	人行步道	1,320.93	11%	2,464.56	10.08%
七	綠建築	720.47	6% (銀級)	1,955.84	8% (黃金級)
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	652.02	5.43%	3,667.21	15%
十二	合法四層樓	1,038.90	5.43%	1,297.83	5.30%
都市更新獎勵合計 (第四至十二項)(上限為法定容積 50%)		5,293.34	44.08%	10,607.84	43.38%
區外容積移轉		4,803.15	40%	8,116.76	33.20%
容積移轉合計		4,803.15	40%	8,116.76	33.20%
申請容積獎勵總計		10,096.49	84.08%	18,724.60	76.58%

陸、作業單位初審意見：

- 一、綠建築管理維護費用，請依 110 年 6 月 28 日市府公告協議書計算。
- 二、公寓大廈管理規約部分，附錄第 24 頁廢巷改道面積有誤，請釐清修正，並通盤檢視計畫書。
- 三、回應綜理表綜 4、19 頁，部分所有權人地號及姓名誤植，請釐清修正。
- 四、本案改道後現有巷道之通路及安樂路 272 巷 9 弄側廢止巷道部分，建築線指定應維持原巷道性質，並應依「新北市建築管理規則」及相關規定劃設建築線，請修正。
- 五、關於人行步道獎勵，請通盤檢視 2 層以上最大投影面積之套繪圖資。

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 11。
二	更新單元範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」。 2. 調整更新單元範圍： <ol style="list-style-type: none"> (1) 審議期間更新單元西北側鄰地多屬 2~3 樓 30 年以上建物，且部分所有權人連署陳情有意願參與，故實施者依整合情形納入西北側鄰地。 (2) 原報核 666 地號等 39 筆土地，新增 610 地號等 86 筆土地，全區合計為 125 筆土地，業經第 4 次專案小組原則同意，並於 109 年 6 月 17 日起辦理公開閱覽程序。
三	現有巷道廢止及改道	<p>本案申請廢止巷道及通路共 4 條(秀朗路 1 段 90 巷、秀朗路 1 段 96 巷、安樂路 272 巷(部分)、安樂路 272 巷 43 弄(部分))，並規劃更新後改道，以下說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廢止「秀朗路 1 段 96 巷」、「安樂路 272 巷 43 弄(部分)」：分別符合「新北市都市更新審議原則情形一及二」，實施者併同整體規劃，小組尚無意見。 2. 廢止「安樂路 272 巷及秀朗路一段 90 巷」，並改道銜接至永貞路：符合「新北市都市更新審議原則情形四」規定，並經第 6 次專案小組審竣，其審竣內容如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 考量基地周邊現況多囊底路，為維持整體路網通暢，其改道後通路至少維持原通行寬度且不影響通行。 (2) 為維持原巷道性質，請將改道部分辦理指定建築線。 3. 後續實際施工有民生、公共事業等相關管線使用情

項目	議題	審定版內容	
		形，請依相關規定辦理。 4. 請於核准使用執照前，檢送指定建築線相關資料予城鄉發展局測量科。	
六	建築容積獎勵	第 5 及 6 次專案小組同意給予「A1 設計建蔽率」法定容積 5% 之獎勵值（面積 1,222.40 m ² ）、「規模獎勵」法定容積 15% 之獎勵值（面積 3,667.21 m ² ）及「合法四層樓以上建物」法定容積 5.3% 之獎勵值（面積 1,297.83 m ² ）。	
七	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
十	財務計畫— 各項費率	第 5 次專案小組請實施者修正共同負擔上限為 50.5% 之前提下，同意以下費率提列。	
		項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
十一	財務計畫— 計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	以營建費用之 0.3% 提列
		容積移轉費用	以 103 年公告現值之 0.85 倍提列
十三	選配原則	經查實施者業依第 5 次專案小組意見刪除限縮所有權人選配住宅樓層之文字，其餘專案小組無意見。	

- 註：本案係依 100 年 11 月 8 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表」提列財務計畫相關費用

捌、提請審議事項

序	議題	提請討論
一	小組版審定內容	1. 人民陳情意見處理 2. 更新單元範圍 3. 建築容積獎勵(除「綠建築」、「退縮人行步道」獎勵外) 4. 事業計畫內容(含現有巷道廢止及改道、建築規劃設計、財務計畫-各項費率、計算基礎、選配原則等)
二	作業單位初審意見	依第陸點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
三	建築容積獎勵	實施者於第 6 次小組後配合廢巷改道調整建築整體規劃，刪除原申請「A5 開挖率」獎勵，並將綠建築銀級改至申請為黃金級，同時調整「退縮人行步道」獎勵，請

序	議題	提請討論
		<p>實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「綠建築(黃金級)」： 申請基準容積 8%獎勵值(面積 1,955.84 m²)，實施者業依台灣建築中心 110 年 11 月 22 日書面文件諮商表修正。 2. 「退縮人行步道」： (1) 配合巷道改道及建築規劃設計調整，實施者新增 2 處人行步道獎勵範圍(詳下圖虛線範圍)。 <div data-bbox="588 629 1461 1115" data-label="Figure"> </div> <p>(2) 人行步道獎勵配合巷道改道及建築規劃設計調整，其臨路係數由原「臨 2 條以上道路」調整為「臨 3 條以上道路」認定，故調整後獎勵面積為 2,464.56 平方公尺(10.08%)，請實施者說明提請討論。</p>
四	財務計畫	關於國有財產署聽證會表示營業稅納入共同負擔意見，經實施者表示會再檢視納入，因涉及 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函「增列營業稅處理原則」(詳附件 12)，故請實施者說明。
五	風險控管機制	採土地及資金信託，請實施者說明後提請討論。
六	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 13)

玖、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘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)人民陳情意見部分，涉及臺灣高等法院及臺灣台北地方法院針對建築規劃配置表示意見部分，經實施者表示後續於權利變換計畫階段併同辦理變更作業，其餘人民陳情意見部分仍請實施者妥與溝通協調。
 - (二)建築容積獎勵部分：
 1. 「綠建築(黃金級)」：同意給予基準容積 8%之獎勵值 (面積 1,955.84 m²)。
 2. 「退縮人行步道」：請依作業單位意見修正後，同意給予基準容積 10.08%之獎勵值 (面積 2,464.56 m²)。
 - (三)財務計畫部分經實施者表示營業稅將於權利變換計畫階段評估納入，後續請依相關規定辦理。
 - (四)同意風險控管機制以「土地及資金信託」方式辦理。
- 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，後續請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 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：111.6.8

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>楊偉苓 (永安段 559 地號)</p> <p>1. 請問力麒跟聚展的關係是?請說明。</p> <p>2. 建物樓高 27、28 樓，高樓層價值較高，地主只能選 3~14 樓實屬不合理，高樓層是否只能是建商選配，有無特別法規規定?</p>	<p>1. 現在合建契約是跟力麒建設，聚展只是整合公司。合約既然是跟我們力麒簽，自然是對我們。</p> <p>2. 合建裡面的精神地主出土地，建方出資金，合建契約裡面有載明水平分配，地主從下往上。當初在合建契約都有寫明，尤其因為造價上漲，成本都是由建商來吸收，地主如果要選擇其他樓層，就可能需要負擔差額價金的部分。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點、第 2 點未便採納，理由：</p> <p>第 1 點意見，為詢問實施者與聚展關係，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 2 點意見，本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，涉及選配部分，採協議合建者，以私約內容辦理；採權利變換方式者，應依事業計畫所載選配原則辦理。倘屬雙方以私契約約定選配樓層事宜，則非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>
2	<p>謝慧瑩 (永安段 647、647-1 地號等 2 筆土地)</p> <p>1. 首先表明，本住戶以都市更新立意，原則同意配合以協議合建方式辦理改建。</p>	<p>1. 您提到的那些人都不公司的代表，但是我們公司進來的時候是力麒，會後我們會</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、8、12、14 點無爭點，第 4、5、6、7、10、11、13 未便採納，第 9、15 點不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見，陳述人說明「同意參與都市更新立場」及「本案整合背景」，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2. 實施者來問是否有意合建，如果我們有意願合建那就會開始整合(因為我們位於建築線上)，我們回覆有意願合建，與實施者詳談後他們即離開。</p> <p>3. 後來有看到實施者每戶去按電鈴，但住戶都沒人理他們，於是實施者來找我們請求協助並承諾談成會給予報酬(談好分配方法及承諾條件)；並開始協助實施者了解整個區域相關問題，然後實施者要求我們邀請住戶到我們家開會討論(由實施者向住戶們說明)，並告知實施工規劃協議合建範圍及分配方式，後來住戶們才開始與實施者接觸，其間由開發部協理曹明喜(聚展建設開發(股)公司/力麒建設(股)公司)前來，並拿</p>	<p>再派人去跟你談。要求我們多買坪數我們可以跟公司爭取，如果您要求上百坪，這公司可能無法同意。</p> <p>2. 25 條之 1 並不是條文不見，只是條號被移到 44 條，公有土地一律參與都更，私地主的部分實施方式要成案，必須要 80%合建，在 20%的地主用權利變換的方式進行，不要覺得權利變換是一個威脅，權利變換因為有估價，所以某種程度上是更有公信力的。</p> <p>3. 其實在 99 年近來整合，原本是甲山林公司，剛開始是從衛生所那邊整合但整合失敗，後來經過一段時間，和力麒是從 666 永貞路開始進來，我當初有跟您說明過，我們合作是 103 年才跟力麒合作。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>一份承諾書(如附)給我們還要求我們簽訂保密條款，並說不能給其他住戶知道否則承諾內容即失效；我們不敢簽保密條款，因為實施者接觸人員很多，訊息就已經很多人知道了，我們怎麼會知道是誰說出去了。</p> <p>4. 實施者原訂 39 筆合建，看到整合的差不多了，就擴大整合地區增加至 125 筆；亦要求我們協助介紹給其他住戶(因為我們在 96 巷也住過好幾年，所以附近的住戶都很熟悉)，以方便整合，我們也全力配合以便加速改建進度。其間實施者幾次來談都要求我們變更當初的承諾，我們由始至終都保持雙方原先訂定的條件，不曾改變當初雙方的承諾，即使由 39 筆增加至 125 筆也全力幫忙。</p> <p>5. 其間實施者幾次要求我們變更當初承諾的條件，我們由始至終都同一條件，亦不同意變更當初的約定；實施者也多次告訴我們先不要簽約等最後</p>		<p>第 4、5 點意見，經審酌實施者答辯內容屬雙方私契約，考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>再來簽，其餘皆無再多說。</p> <p>6. 2年多前聚展建設開發(股)公司賴昌明董事長說同意承諾的條件，並要進行簽訂合約，但後來都未來簽約，顯見其無意願亦無誠意。</p> <p>7. 整合公司或實施者說話不算話、用騙術欺騙住戶，只會讓住戶反感，一開始談的時候都好，但是利用完了就想以「我是大公司，你們小住戶是鬥不過我們的」這種財大欺民霸權心態，才會造成許多都更案都無法談成。(都要求住戶去找他們談，他們從不主動找住戶談。)</p> <p>8. 先前談本都更案為聚展建設，現又改為力麒建設，內部人員均為原班人員，一會兒說他是聚展建設、一會兒又說他是力麒建設職員代表力麒建設，一人分飾二角，究竟是聚展還是力麒，實在讓住戶不清楚。</p> <p>9. 實施者一直強調同意本都更案已達 80%以</p>		<p>第 6、7、10、11、13 點意見，陳述人表達實施者態度消極不佳等事宜，考量所陳內容非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者秉持真誠磋商精神與所有權人妥善溝通。</p> <p>第 8、14 點意見，為「聚展與力麒關係」及「整合人員代表哪間公司」部分，上述意見屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 9 點意見，本案申請報核、公開展覽期滿及</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>上，真正同意比率是否達 80%以上，請都更處詳查(本都更案有部份屬於公有建物、有部份人已賣出空戶、有部份人未簽同意書…)故提出由公部門(都更處)審查其同意比率，並出具計算證明及文件，正式函告所有住戶知悉。</p> <p>10. 接獲開會通知書後，於 5/16、5/18 至都更辦公室找曹先生和賴先生詢問後續如何處理，皆無回應亦不理睬；並多次打電話給賴先生皆轉語音信箱，也至都更辦公室找曹先生亦回覆待 6/8 開完會後再說。</p> <p>11. 實施者處理事情態度如此迴避和消極，讓人害怕如果辦理都更後住戶有問題是否會求助無門。</p> <p>12. 都市更新條例於 107.12.28 全文修正已無第 25 條之 1，本案多次會議住戶提問後實施者答覆皆引用第 25 條之 1，現條例修正是否會影響到住戶的權益。(108.7.16、109.6.30 說明會議紀錄-實施者回覆還在</p>		<p>擴大後更新單元範圍各階段之同意比率皆達 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條規定，且本次聽證會檢附計畫書光碟內容包含本案同意比率，故不予採納。</p> <p>第 12 點意見，依都市更新條例第 86 條規定，本案係於 103 年 4 月 29 日申請報核，適用都市更新條例修正前規定，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>引用第 25 條之 1)(實施者未充分揭露都市更新資訊，還在引用舊條文，誤導住戶。)</p> <p>13. 先前實施者與我們協調，但後續表示當時協調的人員非該公司人員，以後本案有問題時，應找誰負責？另實施者態度不佳，甚有出言恐嚇情形，請實施者妥善說明。</p> <p>14. 一開始廠商的承諾力麒都不去承接，我覺得是有問題的，你當初給的承諾都不認，曹先生也在場，他現在到底是代表哪家公司？</p> <p>15. 電動車部分，行政院說 2035 年汽柴油車、機車都會淘汰，我覺得要都更的話須提早規劃充電設備。</p>		<p>第 15 點意見，關於陳述人表達停車位充電設施建議，考量建築規劃已於專案小組及審議委員會中充分討論，故不予採納。</p>
3 自行發言	<p>賴彩虹 (永安段 648、648-1 地號等 2 筆土地)</p> <p>1. 當初協議時，我的權狀是 23.23 坪，可分回 32 多坪，中間經過協商，現在又告訴我們 32 多坪是用夾層規劃，請建商再說明一下夾層是否算在樓地板面積內？</p>	<p>1. 現在 A 棟有一樓和一樓夾層，都是合法建筑物和合法樓地板面積。可以登記產權，完全是合法。</p> <p>2. 夾層和一樓的價值有點差距，我們當初有講過，只是價值的部</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點未便採納，理由：</p> <p>第 1、2 點意見，陳述人就協議內容之夾層計算及夾層與樓地板價值部分，考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	2. 請問夾層與樓地板之價值是否相同?是能互相取代的嗎?	分沒有共識，我們會由估價公司估價後再來談。	明。
4 代為發言	<p>劉謝金連(劉阿德代) (永安段 636 地號)</p> <p>1. 公設扣在我們地主這裡是不對的，其他案子都是建商吸收，只有這案是由地主吸收。</p> <p>2. 時間拖太久了。</p> <p>3. 蓋地上 27 層、地下 6 層，原來坪數*1.2，比率太少了。</p> <p>4. 合約簽了好像無期限，任建商宰割，照常合約到期也沒有賠償，這不合理。</p> <p>5. 條件太差，好多住戶都不想簽，政府有介入就應公平處理，不要給住戶吃虧太多才正確。</p>	<p>1. 現在公設是很正常，蓋新屋一定會有公設，公設比我們也希望是越低越好，我們都有依照法規去做，就建商的角度是越低越好，請放心公設的部分會盡可能控管維持在一個水準之內。</p> <p>2. 1.2 倍會後我們會在會後再去詢問。</p> <p>3. 合約曾經有期限，因為花太多時間所以又要重新續約，我們也希望這次就可以趕快簽完有新屋住。</p>	<p>陳述人所陳意見第 2 點無爭點，第 1、3、4、5 點未便採納，理由：</p> <p>第 1、3、4、5 點意見，考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見，關於陳述人表達本案辦理時程，故無爭點；惟仍請實施者妥與所有權人說明本案實施進度。</p>
5	吳松遂 (永安段 644、644-1 地號等 2 筆土地)		陳述人所陳意見不予採納，理由：

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>電動車已是未來不可避免的趨勢，請問實施者本計畫案的車位是否皆有預留充電設備安裝的線路及空間，若無則強烈建議將其規劃進本案。</p>	<p>電動車在台電的部分內政部有明訂要規定要設置，我們會依照法規去設置電源出線孔，再由需要的人去跟管委會申請裝置，我們的機電技師會再跟台電這邊進行申請。</p>	<p>關於陳述人表達停車位充電設施建議，考量建築規劃已於專案小組及審議委員會中充分討論，故不予採納。</p>
6	<p>游智豪(書面意見) (永安段 630 地號) 無都更意願。</p>	<p>游先生我們之後會後會請人在溝通拜訪。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由： 本意見為不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條規定之同意比率，仍應續行相關程序，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>
7	<p>胡仕儀(書面意見) (永安段 621、623-1 地號等 2 筆土地) 盡快都更。</p>	<p>我們也希望能盡快可以完成，希望可以盡快讓大家都有新房子可以住。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點： 本意見為陳述人對實施者期許，故無爭點。</p>
8	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見) (永安段 400-1、681、682、682-4、682-5、682-7、683 等 7 筆土地) 1. 本案人事行政及銷售管理費率以上限提列，共同負擔比例仍達 50.40%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必</p>	<p>1. 管理費率實施者依審議結果為準。</p>	<p>陳述人所陳第 1、2 點意見不予採納，理由： 第 1 點意見，共同負擔比率部分，屬權利變換計畫審議範疇，本案目前為事業計畫階段，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>2. 本案適用新北市 100 年 11 月 8 日修正發布之「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表」，屬未提列營業稅之事業計畫案件，請實施者參依新北市政府 108 年 8 月 30 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄增列營業稅處理原則，將營業稅納入共同負擔提列項目，並依新北市政府 110 年 9 月 8 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」，續於權利變換計畫依該基準提列營業稅項目。</p>	<p>2. 營業稅的部分會跟實施者做檢視會依規定納入共同負擔。</p>	<p>第 2 點意見，增列營業稅納入共同負擔部分係屬權利變換計畫階段審議事項，經實施者表達後續於權利變換計畫階段依規定納入共同負擔，後續請依相關規定辦理，基於現為事業計畫階段，故不予採納。</p>
9	<p>黃浩嘉 (永安段 620 地號)</p> <p>1. 政府有規定公設比須多少?請市府或實施者回應。</p> <p>2. 地下停車位是公設內或公設外?目前公設比 33.5%，原 45 坪扣除公設後分回 20 幾坪，</p>	<p>1. 公設比現在為什麼這麼高，但因為兩支梯加上其他規定所以越來越高，我們住的房子要安全，我可以減少這些，但屋子可能就不安全，現在的新</p>	<p>陳述人所陳第 3 點無爭點，第 1、2、4、5、6、7 點意見不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、4、6、7 點不予採納，說明如下： (1) 「公設比率之規定」及「停車位權狀」部分，建築物規劃與建物登記皆需依相關規定辦理，故公設比率非屬</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>對地主不利，為什麼公設比那麼高?</p> <p>3. 有關權變涉及恐嚇，政府是否在綁架我們、恐嚇我們?不要拿法律壓我們老百姓，法律不是協助廠商，不能用強制執行來打壓我們，另外權利變換是誰核准的?有無相關規定說明?而且政府不照顧低收入戶的地主。</p> <p>4. 未來停車位是涵蓋房屋權狀內，也就是說假設未來要賣掉，如何分割?買方與賣方恐有爭議。</p> <p>5. 樓層蓋的越高，土地所有權人分配的就越少，請力麒把分回的部分，分回給地主。</p> <p>6. 實施者或規劃單位完全沒有對公設問題解釋清楚，什麼叫依規定?哪個規定?依據為何?請說明清楚，新北市政府並沒有公設比之規定，請你們搞清楚，請不要欺騙住戶。</p>	<p>屋都是 35%-32%，這是法規的規定。</p> <p>2. 這是需要代書去精算，我們會再之後會請地政士處理。</p> <p>3. 車位以前是有權狀，以後成立管委會，會由管委會去車位和編號會在主建物的權狀都會註記。</p> <p>4. 不管是都更公設比或者是購屋經驗，所有的計算方式都是一樣的，第一個是現在房子和以前完全不同，只有一支梯，也沒有地下室，住法完全不同，每一層的面積會有走道的面積、電梯間、三部或四部電梯、屋頂的三層水塔、地下室會有很多台電配電室和機房還有消防與發電機房、還有機車停車位，都是由大家使用，當然公設就會出來，現代化的房子方便又安全，這是應該要付出的代價。力麒建設的計算方式，一定會明明白白讓大家都知道，一分一毫都不會佔大家便宜。</p>	<p>審議範疇。</p> <p>(2)實施者分配比率部分屬權利變換計畫審議範疇，本案目前為事業計畫階段，故不予採納。</p> <p>第 3 點意見，「權利變換是誰核准，無相關規定說明」，無爭點，說明如下：</p> <p>(1) 本案實施方式依都市更新條例第 25 條之 1 規定採部分協議合建、部分權利變換。</p> <p>(2) 採協議合建者，以私約內容辦理；採權利變換者則依後續權利變換審竣內容為主</p> <p>第 5 點意見，「分配」部分，因本案係採部分協議合建、部分權利變換，經雙方合意之所有權人分配內容以契約為主；採權利變換者則依後續權利變換審竣內容為主，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	7. 請實施者公開分配比率，讓地主知道公設比如何推算出來。		
10	<p>游慧萍(書面意見) (永安段 630 地號)</p> <p>不參加都更。</p>	<p>我們會再去跟他溝通。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由：</p> <p>本意見為陳述人不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條規定之同意比率，仍應續行相關程序，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>
11	<p>謝潘桂 (永安段 560 地號)</p> <p>當初是聚展找我們談，後續換力麒接手，當初聚展找我們談的人都還在，董事長還是賴先生，賴先生、曹先生都沒有來和我們談，而且我們也都沒有看到力麒的人，當初和我們說的條件都不算數，聚展及甲山林協調的時候由我們帶領他們整合，現在又不和我們溝通，叫我們先不要簽承諾書和協議書，我也沒有多要求，只要聚展及甲山林實現當時的承諾；五月初收到開會通知單時，請他們來找我們也都無回應，甚至威脅說過 80% 之後就會強制執行。</p>	<p>之前是前面的人是甲山林答應的條件，您要 120 坪已經超出您土地的產出，我們對其他的地主是無法交代，我們沒有答應過，我們之後再派人去跟你們協商，希望這個是一個合理的協商。我們要對所有的地主都公平，我們願意協商。</p>	<p>陳述人所陳意見未便採納，理由：</p> <p>考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
12	<p>王家榮 (永安段 644、644-1 地號等 2 筆土地)</p> <p>103 年時，原本聚展來談條件時就有簽一個承諾書，但後來力麒接手後，當初感覺是力麒會連同前面承諾都會來接手進行，但後來力麒都沒有來和我們說她有接手，到時候都更完是延續去做，還是?之前的是否還算數?這些條件是否都是她們說得算?原本坪數談好一坪換一坪，原本我住 30 坪，經換算我連 20 坪都換不到，這樣會有住戶和你簽同意書嗎?之前的合約你都不和我們溝通協調。</p>	<p>舊的合約有簽過的之後會再換新約。</p>	<p>陳述人所陳意見未便採納，理由：</p> <p>考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p>
13	<p>郭穗芳(黃開宇代) (永安段 660 地號)</p> <p>1. 過去合約取消了就取消，不算數就不算數，惟這份合約沒有期限，請問大家覺得合不合理?剛剛也提到說也希望盡快促成本案，但時間一直拖延，房子須裝潢或改善，一旦未來拆除，請問保障在哪裡。</p> <p>2. 有關租屋補助部分，時間拖延未來房租越</p>	<p>地主的擔憂我們了解，合約之前已經簽了，目前程序下一個階段是大會然後核定，接下來還要權利變換，大概還要兩年多，我們希望可以在這兩年多就跑完，我們已經投了蠻多時間和金錢在這裡，我都了解大家都想要多要一點的部分，合理的範圍內我們都會去爭取，希望大家和我們一起盡快完成</p>	<p>陳述人所陳第 1 點意見未便採納、第 2 點意見不予採納，理由：</p> <p>第 1 點意見，考量私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見，涉及「租金補貼」，因本案係採部</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	來越高，對於租金補貼是否有無任何保證？	這個案子。	分協議合建、部分權利變換，經雙方合意之所有權人以契約內容為主；採權利變換者則依後續權利變換審竣之安置計畫內容為主，故不予採納。

案由	「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 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	黃委員志弘	法令適用日
			第 3 案
			103 年 4 月 25 日
			評價基準日
			103 年 1 月 30 日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	漢來建設股份有限公司				
規劃團隊	衡邦工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	宏大、巨秉、友宏不動產估價師事務所				
基地位置	永和區中正路及永和路二段交叉口東北側				
基地面積	5,798.9 m ²				
更新前戶數	合法 99 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	4,810.69 m ²	50%	300%	
	商業區	188.81 m ²	70%	440%	
	道路用地	799.4 m ²	—	—	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 4 月 26 日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及廠站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 140.57 m ² (2.42%) 國防部軍備局 32.98 m ² (0.57%) 國防部政治作戰局 39.45 m ² (0.68%) 臺灣臺北地方法院 36.68 m ² (0.63%) 市有：新北市政府工務局 48.28 m ² (0.83%)			
	私有土地	5,500.94 m ² (94.87%)			
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)	5,500.94	139	7,710.7	98
	排除總和	191.16	3	64.44	1
	同意數	4,270.53	102	5,583.46	70
同意比率	80.43%	75.00%	73.02%	72.16%	

貳、辦理歷程

時間	事由
103年1月30日	三家估價報告書之評價基準日
103年3月8日	自辦公聽會
103年2月28日起	選配通知30日；自103年2月28日至103年4月11日止（計30日以上）為權利變換申請分配位置期間。
103年4月25日	事業計畫及權利變換計畫申請
104年1月5日起	公開展覽(公開展覽30日)
104年1月20日	公辦公聽會(詳附件1)
104年3月24日	第1次專案小組(詳附件2)
105年6月15日	第2次專案小組(詳附件3)
106年3月3日	第3次專案小組(詳附件4)
106年10月27日	第4次專案小組(詳附件5)
108年2月21日	第5次專案小組(詳附件6)
109年3月19日起	重新辦理選配，自109年3月20日至109年5月9日止（計30日以上）為權利變換申請分配位置期間。
109年3月31日	實施者辦理自辦公聽會
109年11月20日	第6次專案小組(詳附件7)
111年4月13日	聽證會(詳附件8)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第5次專案小組審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。
交通影響評估審查	於111年3月3日核備在案
容積移轉審查	有關容積移轉友善方案部分： A基地(區外)：107年3月26日大會審議同意容移量40%。 B基地(區內)：第5次專案小組同意區內容移量38.74%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
	棟別數	2幢2棟	
建築量體	地上層	A基地：28層 B基地：28層	A基地：29層 B基地：24層
	地下層	A基地：5層 B基地：6層	A基地：6層 B基地：6層

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版	
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)	
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)		<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"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
	A 基地	B 基地	A 基地	B 基地
單元戶數	200 戶	120 戶	288 戶	152 戶
實設停車位數	200 部	120 部	258 部	133 部
實設機車位數	200 部	120 部	290 部	152 部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

A 基地

獎勵項目		公開展覽版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
五	A1：設計建蔽率	456.03	5%	456.02	5%
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		456.03	5%	456.02	5%
六	人行步道	1,629.33	17.86%	1,634.45	17.92%
八	時程獎勵	912.06	10%	912.05	10%
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	1,368.09	15%	1,368.08	15%
十二	合法四層樓	297.62	3.26%	223.98	2.45%
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		4,560.29	50%	4,560.28	50%
區外容積移轉		4,560.29	50%	3,648.22	40%
容積移轉合計		4,560.29	50%	3,648.22	40%
總計		9,120.56	100%	8,208.5	90%

B 基地

獎勵項目		公開展覽版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
三	協助開闢公共設施	108.00	1.76%	—	—
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		108.00	1.76%	—	—
六	人行步道	1,594.74	25.98%	1,263.23	20.57%
八	時程獎勵	613.92	10%	614.22	10%

獎勵項目		公開展覽版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	920.87	15%	921.33	15%
十二	合法四層樓	336.58	5.48%	291.39	4.74%
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		3,069.58	50%	3,071.13	50%
區內容積移轉		2,455.66	40%	2,378.27	38.72%
容積移轉合計		2,455.66	40%	2,378.27	38.72%
總計		5,525.24	90%	5,447.84	88.72%

陸、權利變換計畫內容概述：【100 年 11 月 8 日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		927 萬 6,747 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	160 人	參與分配者(房地)	146		
		不能分配者	13 人	合併選配	10 人
				現金補償	3 人
		不願分配者	0 人		
抵充	1 人(市有地)				

二、公有土地分配情形

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	財政部 國有財產署	5,289 萬 726 元	1 億 716 萬 8,643 元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：4 戶 ■ 車位：4 部 註 1：後續提供本府作社宅使用。 註 2：中興段 705-1 地號為抵稅地，惟實施者亦將該部分土地計算權利價值供該分署選配。
2	國防部政治作戰局	1,434 萬 3,459 元	2,906 萬 3,111 元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：1 戶 ■ 車位：1 部
3	國防部軍備局	1,533 萬 6,648 元	3,107 萬 5,538 元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：1 戶 ■ 車位：1 部
4	臺灣臺北地方法院	1,473 萬 3,681 元	2,985 萬 3,790 元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：1 戶 ■ 車位：1 部

三、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	何宜恬	394 萬 4,343 元	799 萬 2,136 元	合併選配
2	不能	何威寬	394 萬 4,343 元	799 萬 2,136 元	
3	不能	何朝祥	394 萬 4,343 元	799 萬 2,136 元	
4	不能	廖柏欣	452 萬 9,587 元	917 萬 7,974 元	合併選配
5	不能	廖培欣	452 萬 9,587 元	917 萬 7,974 元	
6	不能	賴秀雲	452 萬 9,587 元	917 萬 7,974 元	
7	不能	盧詩馨	442 萬 9,823 元	897 萬 5,829 元	合併選配
8	不能	盧錫慶	442 萬 9,823 元	897 萬 5,829 元	
9	不能	盧錫輝	442 萬 9,823 元	897 萬 5,829 元	
10	不能	盧韻馨	442 萬 9,823 元	897 萬 5,829 元	
11	不能	許立賢	195 萬 8,653 元	396 萬 8,676 元	現金補償
12	不能	郭宏裕	152 萬 4,979 元	308 萬 9,954 元	現金補償
13	不能	謝馥禧	97 萬 9,326 元	198 萬 4,337 元	現金補償

四、估價結果：選定宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		宏大	巨秉	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	140 萬元	135 萬	138 萬
	更新前土地總價(元)	25 億 1,138 萬 4,464 元	24 億 9,207 萬 5,271 元	24 億 8,085 萬 6,255 元
更新後	基地 A 三樓以上平均單價(元/坪)(本案 1、2 樓為辦公室單元，故採 3 樓以上平均單價)	60 萬 9,624 元	61 萬 95 元	60 萬 3,709 元
	基地 B 二樓以上平均單價(元/坪)	60 萬 6,024 元	60 萬 4,289 元	60 萬 1,578 元
	二樓以上平均單價(元/坪)	60 萬 8,202 元	60 萬 7,801 元	60 萬 2,857 元
	辦公室(1+2 樓)平均單價	59 萬 3,067 元	55 萬 2,396 元	64 萬 5,000 元
	車位平均價格(元/個)	216 萬 9,060 元	206 萬 2,663 元	216 萬 7,624 元
	更新後總權利價值(元)	98 億 7,082 萬 306 元	98 億 1,909 萬 2,949 元	97 億 9,330 萬 4,177 元

五、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	98 億 9,554 萬 2,284 元	98 億 7,082 萬 306 元
共同負擔金額(元)	47 億 4,568 萬 969 元	47 億 8,218 萬 4,052 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	51 億 4,986 萬 1,315 元	50 億 8,863 萬 6,254 元
共同負擔比率(%)	47.95%	48.45%

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 9。
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 4 次專案小組審竣。
三	現有巷道廢止或改道	經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形二」規定，經第 4 次專案小組審竣，其審竣內容如下：查實施者業已函詢地下無 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，並依第 4 次專案小組意見於畫書內敘明廢巷改道處理方式及套繪相關圖面。
四	協助開闢公共設施	本案依區內容積移轉申請協助開闢計畫道路，並經已依交評要求敘明相關內容，如下： 1. 本案開闢範圍為更新單元範圍內計畫道路(中正路 732 巷)(詳事業計畫書第 8-1~8-4 頁)，另管理維護單位表示無意見。 2. 興闢計畫書應於建造執照核准前送工務局審查。 3. 申請核定时，併同辦理簽訂協議書。
五	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 5、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。
六	更新計畫檢討	經查尚符合「擬定捷運中和線沿線地區及廠站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」更新計畫規定，經第 5 次專案小組審竣。
七	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。
八	財務計畫—營建費用	本案採三級建材部分，經第 6 次專案小組審竣。
九	財務計畫—公共設施工程開闢費用	經市府新建工程處於第 1 次專案小組說明興闢道路工程單價造價 4,500 元/m ² 尚屬合理，故經第 6 次專案小組審竣同意提列提列 359 萬 7,300 元，惟不得提列自行退縮 1.5 公尺鋪設柏油路段費用。

項目	議題	審定版內容	
		項目	小組審竣提大會版額度
十	財務計畫— 各項費率	人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	11.5%
		項目	小組審竣提大會版額度
十一	財務計畫— 獎勵管理維護 費用	開放空間管理維護費	984 萬 6,152 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」之計算結果。	
十二	財務計畫— 貸款利息	有關貸款利息計算部分，第 6 次專案小組考量實施者以自有資金及貸款資金分別計息提列，該計算方式對所有權人相對有益，故原則同意。	
十三	財務計畫— 增列營業稅	依「適用 100 年 11 月 8 日『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表』案件增列營業稅處理原則」辦理，經 6 次專案小組審竣。	
十四	選配原則	業依第 5 次專案小組意見修正完竣，所有權人亦已修正後之選配原則重新選配完成。	
十五	權利變換選配 結果	<ol style="list-style-type: none"> 權利分配之處理、不能不願分配情形及超額選配情形，第 6 次專案小組已無意見且實施者已載明處理情形。 有關本案兩遮部分已納入估價過程並納入建物登記範圍。 	
十六	共同負擔比率	經 6 次專案小組審竣，不得高於 48.5%	

捌、作業單位初審意見：

權利變換計畫書第 15-1 頁未達最小分配面積(價值)單元之土地(區分)所有權人名冊中，謝馥禧應分配價值小於最小分配單元，故其應屬不能分配者，請修正。

玖、提請審議事項

序	議題	提請確認
一	小組版審竣之內容	<ol style="list-style-type: none"> 人民陳情意見處理 更新單元範圍 建築容積獎勵 事業計畫內容(含現有巷道廢止或改道、協助開闢公共設施(區內容移)、更新計畫檢討及建築規劃設計) 權利變換計畫內容(含財務計畫【營建費用-三級建材、公共設施工程開闢費用、各項費率、獎勵管理維護費用、貸款利息、增列營業稅】、選配原則、權利變換選配結果、共同負擔比率 48.45%)

序	議題	提請確認
二	作業單位初審意見	依第捌點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
三	自行退縮 1.5 公尺鋪設柏油供車行部分後續管理維護	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本次實施者於計畫書所載，自行退縮範圍內後續由社區公寓大廈管理委員會負責維護管理，其業已納入公寓大廈規約草約內載明，且實施者自行提撥 67,811 元管理維護基金(詳計畫書第附錄 4-40 頁)。 2. 另請實施者說明協助開闢計畫道路與自行退縮 1.5 公尺鋪設柏油部分，應如何做不同鋪面材質或明顯分界區隔處理方式，俾利管理權責釐清。 3. 請於計畫書敘明該退縮 1.5 公尺鋪設柏油範圍亦適用道路交通管理處罰條例。
四	財務計畫—營建費用(制震器)	本案制震器單價費用原經第 6 次專案小組審議尚屬合理，惟實施者自提修正取消制震器設置，請實施者說明內容後，提請本次大會討論。
五	財務計畫—信託及容積移轉費用	<p>以下提列項目請實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依第一商業銀行受託人報酬約定書提列本案信託費用 900 萬元。 2. 以 103 年 1 月公告現值之 100% 倍提列，實施者檢附容積移轉土地買賣合約書提列 1 億 7,040 萬 5,512 元。
六	估價內容及結果	<p>本案依第 6 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A 基地：(住宅)平均建坪單價 60 萬 9,624 元/坪、 B 基地：(住宅)平均建坪單價 60 萬 6,024 元/坪、 整體住宅平均建坪單價：60 萬 8,202 元/坪、 辦公室(1+2 樓)平均建坪單價：59 萬 3,067 元/坪、 車位平均價格：216 萬 9,060 元/部。 2. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 4,067 萬 6,935 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為 650 元/坪/月。 3. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 1,621 萬 8,659 元
七	風險控管機制	採土地及資金信託，請實施者說明
八	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 10)

壹拾、決議：

一、除以下各點意見外，其餘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)人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通協調。

(二)自行退縮 1.5 公尺鋪設柏油供車行部分，後續由 B 基地社區自行管理維護，並依實施者所提以計畫道路邊界設置排水溝區隔方式辦理。

(三)同意實施者所提取消設置制震器及其提列費用，並請於估價報告書說明，惟本案共同負擔比率以不得高於 48.45% 為原則。

(四)同意本案信託費用提列 900 萬元、容積移轉費用提列 1 億 7,040 萬 5,512 元。

(五)同意本案估價結果如下：

1. 住宅平均建坪單價：A 基地為「60 萬 9,624 元/坪」、B 基地為「60 萬 6,024 元/坪」

2. 辦公室(1+2 樓)平均建坪單價為「59 萬 3,067 元/坪」

3. 車位平均價格為「216 萬 9,060 元/部」

4. 合法建築物拆遷補償費用總計為「4,067 萬 6,935 元」

5. 土地改良物拆遷補償費用總計為「1,621 萬 8,659 元」

6. 租金補貼單價為「650 元/坪/月」。

(六)同意風險控管機制以「土地及資金信託」方式辦理，另計畫書中信託草約請一併更新。。

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，後續請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 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

聽證會：111.4.13

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>許凱銘 (中興段 696、699、700 地號)</p> <p>1. 請問聽證會光碟，B 基地平面圖個別戶標示「平方公尺」(附件)所指的是否為個別戶室內空間尺寸?以戶別 B7 為例，65.96 平方公尺(約 19.95 坪)，若與權利變換選配坪數 36.48 坪扣掉公設 34.9%(12.73 坪)後為 23.75 坪(市內實坪)，兩者相差 3.8 坪之多，請問公設比究竟為多少?個別戶坪數應以何數據為主?參考數據若造成選配坪數落差需如何處理。</p> <p>2. 因物件多為小坪數，冷氣室外機位置設計，請規劃於外牆並增加飾板遮蔽美化。</p> <p>3. 室內空間提早設計規劃考量，請先提供平面圖尺寸標示之電子檔。</p>	<p>1. 有關所提 B7 戶 19.95 坪是建築設計的容積樓地板面積，依權狀坪計算結果室內坪數為 21.21 坪，另加陽台、雨遮及公設後，權狀坪數為 36.49 坪。有關差價找補方式以權利變換計畫核定內容為主，實際找補面積以交屋時房屋產權登記結果為準，並據以計算找補金額。</p> <p>2. 冷氣機台設於陽台及露樑處，會以欄柵美化。</p> <p>3. 平面圖已有設計隔間，未來可提供平面設計尺寸供參。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3 點無爭點，第 2 點意見不予採納，理由：</p> <p>第 1、3 點意見，為詢問公設比數值差異及提供平面圖電子檔等建議事項，屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 2 點意見，涉及建築規劃設計部分，已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>
2	<p>沈愛珠(黃國峯代) (中興段 889、900、901、</p>		<p>陳述人所陳意見第 1 點未便採納，第 2 點不予採</p>

<p>902 地號)</p>	<p>1. 我是簽合建契約的，當初談的租屋補貼在這次光碟我發現我被剷除了，如果沒有權狀就沒有租屋補貼，那應該是大家都沒有，為何只有我被剷除？我們也不是違章，這與當初協議的內容並不一樣。</p> <p>2. 現在房屋權狀認定 732 巷的房子當初並沒有申請使建照，但我們都有繳房屋稅，現在把我歸類為違章戶，這很奇怪，我就是合法建物，只是當初建造人沒有申請，然而你說依都市更新條例就沒有後續了，這違反誠信，還說我們貪婪，有必要講成這樣嗎？</p>	<p>1. 都市更新案之租金補貼係以合法建築物之登記面積予以計算，並列入所有權人及實施者之共同負擔成本中。</p> <p>2. 未保存登記、其他土地改良物、違章建築等已於拆遷補償計畫中予以補償建物殘餘價值，其租金補貼部分將於拆屋階段由實施者協議予以補貼。</p>	<p>納，理由：</p> <p>陳述意見第 1 點涉及私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見，合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)，係以合法建築物所有權人為補貼對象，經查陳述人持有之土地改良物依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額提列基準」提列土地改良物拆遷補償費用，其補償單價依專業估價者查估後評定之，已於審議會充分討論，故不予採納。</p>
<p>3</p>	<p>許振貴等 7 人(徐素蓮代) (中興段 792、793、795、799、803、804、806、808、849、868 地號)</p> <p>1. 漢來建設股份有限公司(下稱漢來建設)，於新北市永和區中興段 792、793、795、799、803、804、806、808、809 地號等住宅區土地 9 筆，計畫道路 868 地號等土地 1 筆，共</p>	<p>1. 本案於 100 年協調整合迄今，多次與許家協議內容，惟仍有部分意見未取得共識，其中許家希望以瓦礫溝容移，但經過努力爭取 2 年間幾次的審議會議中，一直針對瓦礫溝容</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 至 2 點未便採納，第 3 點無爭點，理由：</p> <p>第 1、2 點意見，為陳述人與實施者簽訂契約等過程及契約內容，涉及私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者妥善向陳述人說明及協調。</p>

10 筆土地之全體土地所有權人。

於 103 年間就土地權利變換事項達成合意，並於 103 年 4 月 11 日分別簽屬四份條件相同之權利變換契約【擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】。

漢來建設於上開協議書中承諾全體土地所有權人包括但不限於下開事項：(一)依協議書的合作條件，分配更新後之建築物的房屋及停車位；(二)由漢皇開發股份有限公司(下稱漢皇開發)擔任實施者漢來建設之連帶保證人。

上開權利變換契約乃漢來建設事先依照雙方合意內容擬具製作，並已預先蓋有漢來建設之公司章以及實施者連帶保證人漢皇開發之公司章。於 103 年 4 月 11 日，漢來建設黃志桐總經理及其他人員攜帶上開【擬訂新北市永和區中興段 689 地號等 140 筆(原 139 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】(共四套，均已合印完成)至土地所有權

移有所疑義，審決結果為無法接受瓦礫溝完整容移，故配合調整為一般道路容積，以區內容移跟區外容移為主。審決後也有經過 2 次與許家溝通說明此部分(容移調整)，但尚無取得共識，實施者將持續溝通協調，以期達成同意共識。

2. 尚未同意戶依目前所計算結果，收斂僅剩個位數所有權人，過程當中亦會持續與各所有權人溝通協調，以期達成共識。

3. 後續會再協助提供完整估價報告內容資訊。

人二房許忠義之自宅，於見證人黃朝輝代書之見證下，由全體土地所有權人依其持分比例分別於四份條件相同之契約上簽名、蓋章，並由黃志桐總經理代表漢來建設於契約上親自簽名。

於上述人等均簽章完成後，漢來建設黃志桐總經理因係由漢皇開發擔任實施者連帶保證人，需將契約正本攜回交由漢皇開發負責人簽名後返還。土地所有權人基於對漢來建設之信任，遂將四份契約正本均交由黃志桐總經理攜回。詎料，漢來建設迄今僅返還其中一份契約正本；其餘三份契約正本則均未返還，以致於部分土地所有權人未取得【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】之契約正本。且土地所有權人多年來試圖聯繫實施者漢來建設，均遭其以各種理由推託、拒絕正面回應，並拒絕返還三份【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議

書】契約正本。

土地所有權人乃基於103年4月11日【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】契約所載之條件，以及對漢來建設之信賴，方同意簽署都市更新事業計畫同意書及選屋確認單，將土地提供予漢來建設進行都市更新。惟查，漢來建設於雙方達成合意並均已於【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】契約上簽名、蓋章，繼而取得土地所有權人之信任後，稱需將四份契約書正本攜回交由實施者連帶保證人即漢皇開發之負責人親簽，卻攜回契約書正本後拒不返還其中三份，其行為已嚴重動搖土地所有權人對其信任之根基，使土地所有權人難以信賴漢來建設未來依約履行之誠信及能力。

土地所有權人茲此鄭重要求漢來建設依其103年4月11日之承諾，返還經漢來建設及漢皇開發完成完整用

印及簽章程序之【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】契約正本，並再次承諾將對全體土地所有權人履行103年4月11日土地【擬訂新北市永和區中興段689地號等140筆(原139筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新協議書】之約定。

2. 剛剛實施者說契約是我們不同意，但我們要強調我們所有人都同意當天所簽合約之有效性，合約不該因建商單方決議無效就無效，有惡意詐欺之實，我方存有一份當天合約之正本，因保密條款無法公開，我方希望可以以此合約正本為依據，請實施者依約履行，契約正本能不能3天內還給我們，如果雙方有爭議，我方希望回到審議小組，以維護我方權益，另外目前尚有幾戶不同意請實施者回應。

3. 請提供不動產估價報告書供參考。

第3點意見，「提供估價報告書予陳述人」部分，本案聽證會係依都市更新條例第33條及新北市政府辦理都市更新聽證

			程序作業要點規辦理，估價報告書因涉及各所有權人權利價值等個資，爰紙本估價報告書可至本府都市更新處查閱，故無爭點。	
4	許茂松 (中興段 792、793、795、799、803、804、806、808、849、868 地號)	<p>1. 請問剛才漢來並沒有回答我們的提問，何時可以還我們契約正本，希望能夠 3 天內還給我們，一個建案號稱 100 多億但沒有拿到正式的合約，有點匪夷所思。</p> <p>2. 請問都更處，瓦礫溝容移是否適用本案？這是我們以前就在耕種的地，並非買來的。</p>	<p>1. 本案於 100 年協調整合迄今，多次與許家協議內容，惟仍有部分意見未取得共識，其中許家希望以瓦礫溝容移，但經過努力爭取 2 年間幾次的審議會議中，一直針對瓦礫溝容移有所疑義，審決結果為無法接受瓦礫溝完整容移，故配合調整為一般道路容積，以區內容移跟區外容移為主。審決後也有經過 2 次與許家溝通說明此部分(容移調整)，但尚無取得共識，實施者將持續溝通協調，以期達成同意共識。</p> <p>2. 前段既已說明，瓦礫溝容移經本案審議期間經審決不適用瓦礫溝完整容移。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點未便採納，第 2 至 6 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點意見，涉及私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見，涉及瓦礫溝容移部分，無爭點：</p> <p>1. 瓦礫溝容移係屬 87 年 9 月 8 日發布實施訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)之土地容積移轉規定，其可移出建築容積率為 200%，容積移轉上限為法定基準容積之 50%等送出基地可轉移至中、永和都市計畫地區範圍之接受基地。</p> <p>2. 惟「瓦礫溝容移」與「都市計畫容積移轉實施辦法之容積移轉規定」兩者容積移轉計算方式、適用條件及容積移轉上限等內容不同，申請人應就實際情況選</p>

	<p>3. 請問目前整合進度為何?預計何時交屋?另營業稅是否納入共同負擔並由權利金折繳。</p> <p>4. 請問協助開闢計畫道路納入共同負擔費用為多少?開闢面積為何?</p> <p>5. 後續都更相關審議會請務必通知我方家族參與。</p> <p>6. 房地合一稅是否列入共同負擔?折抵後價值為多少能否答覆?</p>	<p>3. 有關稅務部分，房地互易營業稅皆已完整載於計畫書中，於109年8月說明會有完整與各位地主說明報告。</p> <p>4. 本案自103年4月25日向新北市都市更新處申請報核，期間配合事業計畫及權利變換計畫審議，共經歷六次都市更新專案小組審議委員會，先予說明。</p> <p>5. 有關本案更新實施進度已依實際審議情形調整預估時程，預估自計畫核定後，需再進行工程施工(含拆除工程及新建工程)、產權移交，以及成果報核等階段。拆除及建造執照申請準備期約4個月、實際施工期約42個月，</p>	<p>擇一種適用版本申請容積移轉，爰A基地申請容積移轉僅得擇一申請適用。</p> <p>3. 經查本案自第5次專案小組時實施者已取消申請瓦礫溝容移，並改以一般公共設施保留地申請容積移轉40%，其申請量體及容積移轉費用部分已於審議會充分討論，且實施者是否購買陳述人持有之瓦礫溝綠地亦非新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故無爭點。</p> <p>第3、4、5、6點意見，陳述人意見為詢問「整合進度」、「協助開闢計畫道路費用」、「稅賦繳納」及「參與審議會」，所陳述內容屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者詳實告知陳述人本案財務計畫內容及後續辦理期程事宜。</p>
--	--	--	---

		<p>預估於 115 年 12 月完成更新成果備查。</p> <p>6. 道路工程開闢是依規定以 3,597,300 元提列，至於相關容積權益則以容積移轉形式列入更新前權利價值以維護各所有權人權益。</p>	
5	<p>林淑如 (中興段 792、793、795、799、803、806、808、849、868 地號)</p> <p>1. 當初我們協商用瓦礫溝綠地做容移，在中和土管的部分有明確表示瓦礫溝可以移到中、永和兩區，所以剛剛實施者回答是有誤的。</p>	<p>1. 所提原協議，實施者協助把家族的瓦礫溝地一併處理，也確實已經為此努力兩年的時間，需要 100%同意，移入容積量是 200%，而一般道路地容移是 300%，審議中認為瓦礫溝相對成本比較高，對其他地主所需負擔的成本較高。</p> <p>2. 本案歷次小組都是會仍有一些議題無法決議，本案一直到都設大會後，容積量確認後得以較為確認。</p> <p>3. 有關更新前權利價值部分，是以合併後視為同一宗土地去做鑑價評估。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 至 4 點無爭點：</p> <p>第 1 點意見，涉及瓦礫溝容移部分，無爭點：</p> <p>1. 瓦礫溝容移係屬 87 年 9 月 8 日發布實施訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)之土地容積移轉規定，其可移出建築容積率為 200%，容積移轉上限為法定基準容積之 50%等送出基地可轉移至中、永和都市計畫地區範圍之接受基地。</p> <p>2. 惟「瓦礫溝容移」與「都市計畫容積移轉實施辦法之容積移轉規定」兩者容積移轉計算方式、適用條件及容積移轉上限等內容不同，申請人應就實際情況選擇一種適用版本申請容積移轉，爰 A 基地申請容積移轉僅得擇一申請適用。</p> <p>3. 經查本案自第 5 次專案小組時實施者已取消申請瓦礫溝容移，並改</p>

	<p>2. 今天聽證會有點倉促，我去印了報告書，但沒人看得懂，今天的簡報比較清楚為何沒有發給各位？</p> <p>3. 有關權變部分，無論同建照還是毗鄰土地，本案開發後土地會合併，是否會用合併後的價值來去評估我們的價值？</p> <p>4. 第3次幹事會，委員決議進大會決議，漢來總經理請求再加開一次幹事會，與地主期望盡快核定興建有違背且有違背常理。</p>		<p>以一般公共設施保留地申請容積移轉 40%，其申請量體及容積移轉費用部分已於審議會充分討論，且實施者是否購買陳述人持有之瓦礫溝綠地亦非新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故無爭點。</p> <p>第2點意見，為「聽證會倉促」及「索取聽證會簡報部分」部分，本案聽證會係依都市更新條例第33條及新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點規定辦理，聽證會版計畫書資料已併同開發通知單寄送予所有權人，另紙本計畫書可於區公所、當地里辦公處及都市更新處查閱，審酌陳述人所陳內容，故無爭點。</p> <p>第3點意見，涉及估價報告書中估價推估過程並已於審議會充分討論，且陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第4點意見，為陳述人對於本案辦理歷程及實施者作為之描述，故無爭點。</p>
6	趙榮民 (中興段 697、698、699、		陳述人所陳意見第 1、3 點不予採納，第 2 點無爭

<p>700 地號)</p> <p>本戶反對本案陳述意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本戶座落於新北市永和區中興街 10 巷 40 號的 40 幾年封閉型社區，因 40 幾年前公寓每戶的土地持分並非依照坪數同比例分配，造成有購買相同坪數但土地持份卻不同的情形，本建案依土地持分來分配就會造成不公平的狀況。請建商重新評估分配並說明，本戶再行考慮。 2. 110 年建商僅至本戶拜訪一次，本戶已將意見與訴求告知建商，但建商之後就沒再回應及處理，並無幫不同意戶解決問題之誠意。 3. 本戶座落之公寓社區係 40 幾年之公寓社區，目前狀況尚屬良好、環境舒適清幽，並無任何急需都更之理由，本戶目前只想繼續 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案更新前、後鑑價及權利變換程序皆依相關規定評估及計算，土地產權依實際地政登記數值，經查趙所有權人於本案持分土地 697 地號（持分 1/4，面積計 4.34 m²）、698 地號（持分 1/4，面積計 18.67 m²）、699 地號（持分 1/16，面積計 1.83 m²）、700 地號（持分 1/16，面積計 0.34 m²）等 4 筆，且其估價報告亦經第 6 次都市更新專案小組審議原則通過。將持續與所有權人溝通說明相關權利價值計算方式及結果。 2. 本案自 103 年申請報核迄今，共親自拜訪及致電協調達數次，惟 110 年間因疫情及政策，較不克頻繁拜訪協調，後續亦將持續與所有權人溝通，以期達成共識。 3. 本案範圍內之建物現況多為磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造之 40~60 年以上建築物，且有計畫道路部分被占用，出入空間狹 	<p>點：</p> <p>第 1 點意見，陳述「用土地持分比例分配會有不公平的情形並請建商重新分配」，涉及估價及權利變換選配過程，已於審議會充分審議，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見，為敘述本案實施者拜訪背景，故無爭點。</p> <p>第 3 點意見，為陳述人不同意本案，惟都市更新條例係採多數決方式辦理，本案已達 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條規定之同意比率，仍應繼續行相關程序，故不予採</p>
---	--	---

	<p>生活在目前舒適的家，並不同意此都更案亦不同意搬遷。</p>	<p>小、消防及鄰棟防火區劃皆不符現況防救災標準，對於現住戶之公共安全、衛生環境及當地市容觀瞻均影響甚鉅。有鑑於此，期以都市更新方式改善安全居住環境及塑造都市景觀。</p>	<p>納。</p>
<p>7</p>	<p>李宜樺 (中興段 887、888 地號)</p> <p>1. 110 年 10 月 26 日所陳情案號：J211026-4077。所示之內容，本戶再次重申立場不變。</p> <p>2. 拆屋後進入工程期階段，如有工程延宕之情況，原因如是歸咎於實施者的話，除了信託續建機制外，是否還有其他約束力？例如罰款之類的？</p> <p>3. 本案進入信託及工程正式開始後，所有權人將有好幾年時間無法提供擔保品與銀行資金周轉，請再洽談信託銀行時，看有什麼方式可以提供所有權人在資金周轉時可以比照央行所公告的房貸利率。</p>	<p>1. 所有權人 110 年 10 月 26 日陳情意見業於計畫書中併同新北市都市更新處 110 年 11 月 8 日新北更事字第 1104662831 號函回應在案： 本案自 103 年 4 月 25 日向新北市都市更新處申請報核，期間配合事業計畫及權利變換計畫審議，共經歷六次都市更新專案小組審議委員會，先予說明。有關本案更新實施進度已依實際審議情形調整預估時程，預估自計畫核定後，需再進行工程施工(含拆除工程及新建工程)、產權移交，以及成果報核等階段。拆除及建造執照申請準備期約 4 個月、實際施工期約 42 個月，預估於 115 年 12 月完成更新成果備查。</p> <p>2. 依本案信託契約(草案)第 14 條所示：</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 至 3 點無爭點：</p> <p>第 1、2、3 點意見，陳述人意見為詢問「立場重申」、「工程進度延宕作為」及「所有權人其它資金周轉優惠」，所陳述內容屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者詳實告知陳述人信託及續建機制內容及後續辦理期程事宜。</p>

		<p>「一、本專案於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告期限已方提出解決方案，乙方未改善或預期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方有權依本專案開發情形，邀集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方(乙方未出面時)研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並做成決議(該決議免經乙方參與或認可)……」。惟實際信託內容仍應以實際簽署之契約為準。</p> <p>3. 有關所有權人其它資金借貸尚屬個人與信託銀行之協議，實施者較難以介入及代為洽談。惟待本案進入信託及工程階段，將再協助所有權人與信託銀行之聯絡。</p>	
8	財政部國有財產署北區分署 (中興段 705-1、789、885 地號)		陳述人所陳意見第1點無爭點，第2點不予採納：

<p>1. 本案預計分回 4 戶房屋單元及 4 席停車位單元前經貴府城鄉發展局 110 年 12 月 20 日新北城住字第 1102410792 號函評估納作社會住宅用途，本分署以 110 年 12 月 21 日台財產北改字第 11000372620 號函委託該局參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。</p>	<p>1. 遵照辦理，有關本案財政部國有財產署權利變換分回房地應配合辦理事項，已補充相關文字說明於計畫書中：「……(三)考量本案位於新北市永和行政區尚有興辦社宅需求，針對國有財產署權利變換分回 4 戶住宅單元及 4 席停車單元，依據新北市政府城鄉發展局 110 年 12 月 30 日新北城住字第 1102410792 號函，擬作社宅使用，照顧新北市境內市民安居樂業。」 惟考量本案業已完成選配作業、並經第 6 次都市更新專案小組及都市設計審議原則通過，基於本案目前審議之作業進度及穩定性，應以本案都市設計審議原則通過為主，不宜再進行設計變更。</p>	<p>第 1 點意見，係為該分署獲配之房屋及車位供本市社會住宅使用並委由城鄉發展局參與本案後續更新進程，屬業務分派性質，且本案相關程序皆已通知本市城鄉發展局參與，故無爭點。</p>
<p>2. 本案人事行政及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達 48.45%，仍請實施者酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>2. 有關本案共同負擔提列項目及額度皆依新北市提列基準計算規模及費率額度，並配合第 6 次專案小組審查決議，調降共同負擔比率至 48.45%，應已符合土地所有權人權益。</p>	<p>第 2 點意見涉及共同負擔比率已於審議會充分討論，並已調降共同負擔比率，故不予採納。</p>
<p>9 唐慧敏 (中興段 928 地號)</p>	<p>1. 之前有提出公設比的</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 至 3 點無爭點： 第 1、2、3 點意見，陳述</p>

	<p>問題，室內面積與實際所選尚有落差，但我沒聽到確切標準為何？我們已經選好的房子不是有坪數出來了嗎？但現在聽起來好像是我們現在選的坪數不是未來登記的坪數。</p> <p>2. 有關差額找補部分，什麼時候找補？以現金支付嗎？</p> <p>3. 本案已拖延許久，希望能夠加速都更程序，不要再拖下去，是否可以給我們一個確切的時間，如果超過這個時間我們能不能要求撤案？</p>	<p>異，目前選配的各项數據皆經專業代書計算，亦經個審議委員審議原則通過，未來會依使照竣工圖依建物測量登記，難免會有所誤差，故最後會由產權登記時之數據為找補的實際計算基準。</p> <p>2. 找補時間點會於產權交屋時依實際金額做找補。</p> <p>3. 今日為聽證會，接下來就會進入都更大會審議，審議核定後，就會通知拆遷通知並申請開始建照等動作，屆期再請各位地主配合相關作業時程，早一點拆除完竣就早一點開工。</p>	<p>人意見為詢問「公設比」、「差額找補時間點」及「都市更新進度」，所陳述內容屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者詳實告知陳述人公設比相關內容及後續辦理期程事宜。</p>
10	<p>許忠雄 (中興段 793 地號)</p> <p>有關瓦礫溝容移部份，我們自動減為 40% 委員還是不同意，我們自己的地都沒有辦法容移，還叫我們移到別的地，而且很多人要買我們的地，既然不能用還買幹嘛。</p>	<p>審議及協調的過程當中，也經過數次努力爭取，但瓦礫溝土管計算基準是 200%，一般公共設施是 300%，整體差距有 50%，故審議時認為用一般公設 300% 容移對其他整體地主的負擔及利益較為佳。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點：</p> <p>涉及瓦礫溝容移部分，無爭點：</p> <p>1. 瓦礫溝容移係屬 87 年 9 月 8 日發布實施訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)之土地容積移轉規定，其可移出建築容積率為 200%，容積移轉上限為法定基準容積之 50% 等送出基地可轉移至中、永和都市計畫地區範圍之接受基地。</p> <p>2. 惟「瓦礫溝容移」與「都市計畫容積移轉實施辦法之容積移轉規定」</p>

			<p>兩者容積移轉計算方式、適用條件及容積移轉上限等內容不同，申請人應就實際情況選擇一種適用版本申請容積移轉，爰 A 基地申請容積移轉僅得擇一申請適用。</p> <p>3. 經查本案自第 5 次專案小組時實施者已取消申請瓦礫溝容移，並改以一般公共設施保留地申請容積移轉 40%，其申請量體及容積移轉費用部分已於審議會充分討論，且實施者是否購買陳述人持有之瓦礫溝綠地亦非新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故無爭點。</p>
11	<p>蔡水璋(江貴滿里長代) (中興段 881、882、883、884 地號)</p> <p>我很高興我們努力了 12 年，都更案終於要走到尾聲，有幾個問題希望實施者能夠回答：</p> <p>1. 當初 10 年前請實施者估價，而 10 年後估價指數的差距如何補償？因為差距很大，請實施者說明。</p> <p>2. 保存登記部分，依據條例補償，無保存的記得</p>	<p>1. 本案 103 年報核，迄今已很長時間，當時提列與估價的基準仍以 103 年為主，現在物價漲幅大的情境下，對於地主的權益比較佳，對整體案件穩定性也較佳，且皆經審議結果。</p> <p>2. 依都更相關規定，租金補貼應為合法建築物</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3 點無爭點，第 2 點意見不予採納，理由：</p> <p>第 1、3 點意見，陳述人意見為詢問「物價差距」及「植栽建議」，所陳述內容屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者詳實告知陳述人物價指數處理內容及本案綠化設計內容。</p> <p>第 2 點意見，合法建築物拆遷安置費(建物租金補</p>

	<p>補償是 0，請說明是以何依據補償?讓地主知悉。</p> <p>3. 植栽部分建議選擇實用性高的植物，避免會引起過敏植物。</p>	<p>為主，並列入共同負擔提列地主與實施者成本，實施者也承諾無法列入共同負擔之租金補貼等，將於拆遷時再協助酌以補償。</p> <p>3. 皆以原生植物與綠化為準，不會造成各位過敏等情形。</p>	<p>貼)，係以合法建築物所有權人為補貼對象，經查陳述人持有之土地改良物依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額提列基準」提列土地改良物拆遷補償費用，其補償單價依專業估價者查估後評定之，已於審議會充分討論，故不予採納。</p>
--	---	---	---