

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機317

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年3月9日

發文字號：新北府城更字第1104652463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21次會議紀錄

主旨：檢送110年3月3日新北市都市更新及爭議處理審議會第21次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年2月24日新北府城更字第1104651996號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請味暘建設股份有限公司（代表人：林明豪）、將捷建設股份有限公司（代表人：林莉婷）及兆喆建設股份有限公司（代表人：陳一葦）依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信

智、彭委員建文、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫沼(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、味暘建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、吳非士建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、交通部臺灣鐵路管理局、將捷建設股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所、新北市中和區公所、新北市中和區員富里里辦公處、巨秉不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、兆喆建設股份有限公司、中華建築經理股份有限公司、宏景聯合建築師事務所、敏達不動產估價師聯合事務所、中華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、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝冗、林議員國春、葉議員元之、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、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、單連強、張國珍、陳施玉華、鄒淑蓮、陳玉枝、江素、吳文忠、文巫文寶、鐘丁順、謝琇菁、吳秀玉、陳南元、林雪麗、謝銀、蘇嘉龍、趙秀蘭、陳金土、陳柏榕、陳婉瑜、黃菁華、新北市板橋區公所、新北市板橋區新翠里辦公處、新北市板橋區文德里辦公處(均含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機317

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年3月9日

發文字號：新北府城更字第1104652463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21次會議紀錄

主旨：檢送110年3月3日新北市都市更新及爭議處理審議會第21次會議紀錄1份，請查照。

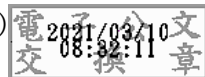
說明：

- 一、依據本府110年2月24日新北府城更字第1104651996號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請咏暘建設股份有限公司（代表人：林明豪）、將捷建設股份有限公司（代表人：林莉婷）及兆喆建設股份有限公司（代表人：陳一葦）依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信

智、彭委員建文、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、味暘建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、吳非士建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、交通部臺灣鐵路管理局、將捷建設股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所、新北市中和區公所、新北市中和區員富里里辦公處、巨秉不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、兆喆建設股份有限公司、中華建築經理股份有限公司、宏景聯合建築師事務所、敏達不動產估價師聯合事務所、中華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、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝宥、林議員國春、葉議員元之、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、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、單連強、張國珍、陳施玉華、鄒淑蓮、陳玉枝、江素、吳文忠、文巫文寶、鐘丁順、謝琇菁、吳秀玉、陳南元、林雪麗、謝銀、蘇嘉龍、趙秀蘭、陳金土、陳柏榕、陳婉瑜、黃菁華、新北市板橋區公所、新北市板橋區新翠里辦公處、新北市板橋區文德里辦公處(均含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 21 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 3 月 3 日 (星期三) 下午 2 時整

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. 「變更新北市土城區員福段 127 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區員福段 127 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫」及聽證結果做成決定案
3. 「擬訂新北市板橋區幸福段 1476-17 地號等 37 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、臨時動議

七、散會:下午 4 時 5 分

案由	「變更新北市土城區員福段 127 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區員福段 127 地號等 6 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	第 1 案
	召集人	林委員育全	法令適用日	103 年 4 月 28 日
			評價基準日	108 年 8 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	咏暘建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、吳非士建築師事務所				
估價團隊	宏大、連邦、景瀚不動產估價師聯合事務所				
基地位置	土城區中央路 1 段 318 巷及福祥街交口北側街廓範圍內				
更新單元面積	1,402.13 m ²				
更新前後戶數	合法 0 戶/其他土地改良物 2 戶				
土地使用分區	第一種住宅區 1,038.61 m ² (法定容積率 180%、法定建蔽率 60%)；道路用地 363.52 m ²				
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、私有土地比例	皆為私有土地	1,402.13 m ² (100%)			
原核定時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,397.28	13	無合法建築物	
	排除總和	-	-		
	同意數	1,396.26	10		
變更報核時 同意比率 (註 1)	同意比率	99.93%	76.92%	無合法建築物	
	私有計算總和	1,402.13	13		
	排除總和	-	-		
	同意數	1,401.11	10		
	同意比率	99.93%	76.92%		

註 1：原事業計畫報核時案內國有土地 130-1 地號已辦理讓售，目前案內皆為私有土地。

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 28 日	實施者擬具事業計畫報核
108 年 4 月 13 日起	事業計畫發布實施
108 年 10 月 24 日	實施者召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
108 年 10 月 24 日起	選配通知 30 日；自 108 年 10 月 24 日至 108 年 11 月 22 日止（計 30 日）為權利變換申請分配位置期間。
108 年 12 月 13 日	實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
109 年 1 月 21 日起	辦理公開展覽 30 日；109 年 1 月 16 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；並於 109 年 2 月 12 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
109 年 3 月 19 日	第 1 次都市更新專案小組(詳附件 2)
110 年 2 月 5 日	聽證會(詳附件 3)

參、變更事業計畫內容概述：

原核定—107 年 12 月 12 日第 84 次審議委員會特殊決議事項內容重點摘錄：		
一、申請都市更新獎勵部分，同意給予「協助開闢計畫道路」獎勵法定容積 10.32%（面積 192.84 m²）、「設計建蔽率」獎勵法定容積 9%（面積 168.25 m²）及「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 23.57%（面積 440.59 m²）。 二、有關本案容積移轉額度，同意為法定容積 35%（面積 654.33 m²），惟其環境友善方案部分，同意實施者提供 25 年道路管理維護基金計新臺幣 200 萬元，捐贈至都市更新基金專款專用，後續請該轄區公所依規定請撥該筆費用。 三、有關本案管理費用比例，同意「總務及人事管理費用」提列 4%、「銷售管理費用」提列 6%及「風險管理費用」提列 11%。 四、本案信託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。另其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。		
變更項目	變更內容	
一	土地權屬	配合變更事業計畫申請報核時土地謄本，更新權屬清冊表、公私有土地狀況統計表，及其相關圖說。
二	實施方式	因變更事業計畫申請報核時同意比率已達 99 年 5 月 12 日修正公布之「都市更新條例」第 25 條之 1 規定，故變更實施方式為部分協議合建、部分權利變換。
三	實施進度	配合實際進度辦理變更。
四	其他土地改良物之建物構造別、其他土地改良物之拆遷補償費、外牆材質、財務計畫	餘其他土地改良物之建物構造別、其他土地改良物之拆遷補償費、外牆材質、財務計畫等部分，依第 1 次專案小組審查意見配合修正。

變更項目		原核定版	審議會版
五	規劃內容差異比較：		
	土地權屬	14位所有權人 (私有13位，公有1位)	13位所有權人 (均為私有)
	實施方式	權利變換	部分協議合建、部分權利變換
	實施進度	預計113年4月完成 全案更新事業	預計114年6月完成 全案更新事業
	建築量體	1棟 地上14層/地下3層	同原核定
	建築構造	鋼筋混凝土	
	單元戶數	共計68戶 (住宅65戶、店鋪3戶)	
	停車位數	汽車 43／機車 68 部	
	都市更新獎勵	801.68 m ² (42.89%)	
	都市計畫獎勵	無	
	容積移轉(區內)	654.33 m ² (35%)	

肆、權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容		所有權人共計 13 人		
一、	權利分配之處理：			最小分配 單元價值		752 萬 9,765 元
	(一)更新前土地及合 法建物所有權人 合計	3 人	參與分配者	0 人		
			不能分配者	3 人	合併選配	0 人
					現金補償	3 人
			不願分配者		0 人	
	(二)不能、不願分配者：					
		所有權人/權利人	更新前價值 (元)	應分配價 值(元)	備註	
	1	呂孟謙	21 萬 5,286	37 萬 3,724	不能分配者以更新前價值 補償	
	2	呂幸姿	4 萬 7,842	8 萬 3,051		
	3	呂幸郁	21 萬 5,286	37 萬 3,724		

二、估價結果：選定宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果						
項目			宏大估價	連邦估價	景瀚估價	
更新前	土地 平均 單價 (元/坪)	住宅區	52 萬	51 萬	50 萬	
		道路用地	36 萬 9,623	34 萬 998	34 萬	
		全區 平均	48 萬 1,009	46 萬 6,184	45 萬 8,518	
	更新前土地總價 (元)		2 億 401 萬 7,345	1 億 9,772 萬 9,384	1 億 9,447 萬 7,816	
更新後	項目		宏大估價	連邦估價	景瀚估價	
	地面層平均建坪 單價(元/坪)		49 萬 8,266	49 萬 6,262	48 萬 7,766	
	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)		37 萬 8,788	37 萬 3,928	36 萬 1,288	
	車位平均價格 (元/個)		175 萬 2,381	173 萬 3,333	164 萬 2,857	
	更新後總權利價 值(元)		7 億 3,072 萬 2,289	7 億 2,191 萬 7,788	6 億 9,697 萬 9,713	
土地所有權人應分配 權利價值(元)			3 億 5,416 萬 2,240	3 億 4,535 萬 7,739	3 億 2,041 萬 9,664	
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比率為 51.53%：						
項目			公展版/第 1 次小組版	本次審議會版		
更新後總權利價值 (元)			7 億 3,072 萬 2,289	7 億 3,072 萬 2,289		
共同負擔金額 (元)			3 億 9,294 萬 9,502	3 億 7,656 萬 49		
土地所有權人應分配 權利價值(元)			3 億 3,777 萬 2,787	3 億 5,416 萬 2,240		
共同負擔比率 (%)			53.78%	51.53%		

註 2：總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用之費率（4%、6%及 11%），經查與原事業計畫核定版費率一致。

伍、作業單位初核意見：

有關本案申請區內容積移轉部分，請依市府都市更新處 110 年 1 月 29 日新北更事字第 1104650852 號函及其附件辦理，於計畫書載明處理方式，請實施者補充。

陸、提請討論事項：

一、變更事業計畫部分：

有關本案變更事業計畫涉及土地權屬、實施方式、實施進度、其他土地改良物之建物構造別、其他土地改良物之拆遷補償費、外牆材質、財務計畫等內容，係依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條規定辦理，業經第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明事業計畫變更內容後提請確認。

二、選配部分：

本案共 3 人未達最小分配面積單元，皆為現金補償，請實施者說明是否告知本案 3 位現金補償者相關權益後提請確認。

三、財務計畫及共同負擔部分（依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準提列）：

（一）有關共同負擔費用部分，本次會議所提共同負擔比率(51.53%)較低於前次小組所提之共同負擔比率(53.78%)，請實施者說明後提請確認。

（二）有關信託費用部分，第 1 次專案小組請實施者檢附契約影本佐證，本次已檢附依信託銀行信託業務報酬約定書所列 171 萬 6,000 元提列(加計價金信託管理費)，請實施者說明後提請確認。

四、估價部分：

本案地面層平均建坪單價 49 萬 8,266 元/坪、二樓以上平均建坪單價 37 萬 8,788 元/坪、車位平均單價 175 萬 2,381 元/部，請實施者說明估價摘要、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、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條、第 48 條規定，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 110 年 2 月 5 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，會中無人提供意見（同附件 3）。

柒、決議：

一、本案變更事業計畫部分，原則同意。另本案涉及區內容積移轉部分，請依市府都市更新處 110 年 1 月 29 日新北更事字第 1104650852 號函及其附件辦理，並於計畫書適當章節載明處理方式。

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)本案選配內容經實施者說明業與3位領取現金補償者告知相關權益，原則同意，後續請依「都市更新權利變換實施辦法」第10條規定辦理。

(二)本案共同負擔比率51.53%，原則同意。

(三)本案信託費用依信託業務報酬約定書提列171萬6,000元，原則同意。

(四)本案地面層平均建坪單價49萬8,266元/坪、二樓以上平均建坪單價37萬8,788元/坪、車位平均單價175萬2,381元/部，原則同意。

(五)其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

三、有關本案聽證程序部分，因聽證會當日無當事人或利害關係人提出反對意見，因此尚無爭點。

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點規定修正後於會議紀錄文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

案由	「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫」及聽證結果做成決定案				
類別	審議案		案號	第 2 案	
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	107 年 11 月 9 日	
			評價基準日	107 年 7 月 30 日	
迴避	本案實施者委託中信不動產估價師事務所估價部分，本案討論前江委員晨仰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	將捷建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所				
估價團隊	巨秉、政大、中信不動產估價師聯合事務所				
基地位置	中和區民生路一段以南、員勝公園以西街廓中				
更新單元面積	3,813.49 m ²				
更新前戶數	合法 5 戶				
土地使用分區	全區為乙種工業區（法定容積率 210%、法定建蔽率 60%）				
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(國有)	交通部臺灣鐵路管理局 884.01 m ² (23.18%)			
	私有土地	2,929.48 m ² (76.82%)			
報核時同意比例		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	2,929.48	11	3,359.31	10
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,929.48	11	3,359.31	10
	同意比例	100%	100%	100%	100%
註：報核時面積為 3,805.28 m ² ，因 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地(公有土地)辦理逕為分割完竣，面積調整為 3,813.49 m ² 。					

貳、辦理歷程：

時間	事由
107 年 9 月 28 日	實施者召開事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
107 年 9 月 14 日起	選配通知 30 日；自 107 年 9 月 28 日至 107 年 10 月 29 日止(計 32 日)為權利變換申請分配位置期間。

時間	事由
107 年 11 月 9 日	實施者擬具事業計畫及權利變換計畫報核
108 年 5 月 10 日起	辦理公開展覽 15 日；108 年 5 月 7 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；108 年 5 月 17 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
108 年 6 月 18 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2）
108 年 10 月 23 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3）
109 年 2 月 11 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 4）
109 年 7 月 8 日	第 4 次都市更新專案小組（詳附件 5）
110 年 2 月 3 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	本府城鄉發展局都市設計科 110 年 1 月 11 日新北府設字第 1092301626 號函核備在案
工業區總量管制	市府城鄉發展局 108 年 12 月 11 日新北城開字第 1082127021 號函同意備查一般零售業及一般事務所在案。
捷運穿越範圍	尚未送審

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	本次小組版
建築量體	1 棟地上 11 層/地下 2 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 49 戶（店鋪 3 戶、廠庫 44 戶、一般事務所 2 戶）
停車位數	汽車 75 部/機車 75 部/裝卸 3 部
都市更新獎勵	2,340.00 m ² (29.22%)

伍、權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容				
一、	權利分配之處理：			最小分配單元價值	7,942,561 元	
	(一)更新前土地及 合法建物所有 權人合計	12 人	參與分配者	12 人		
			不能分配者	-	合併選配	-
					現金補償	-
			不願分配者	-		

	(二)公有土地分配情形：				
		管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
	1	交通部臺灣鐵路管理局	160,410,509	195,293,341	廠庫 4 戶、車位 6 部
	(三)合併選配：4 人。				
		所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
	1	游淑華	7,224,785	8,795,885	4 人合併選配
	2	游淑慧	7,224,785	8,795,885	
	3	游榮利	7,224,785	8,795,885	
	4	游榮杰	7,224,785	8,795,885	
	二、估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		巨秉估價	政大估價	中信估價	
更新前	土地平均單價(元/坪)	600,000	596,000	590,000	
	更新前土地總價(元)	692,148,480	687,533,680	680,612,200	
更新後	地面層平均單價（元/坪）	594,934	595,717	571,839	
	二樓以上平均單價(元/坪)	345,500	324,981	315,888	
	車位平均價格(元/個)	1,536,000	1,597,867	1,450,533	
	更新後總權利價值(元)	1,791,173,690	1,704,816,460	1,647,532,001	
三、共同負擔：					
項目		公展版	前次小組版	本次委員會版	
更新後總權利價值（元）		1,742,206,380	1,733,152,140	1,791,173,690	
共同負擔金額（元）		1,006,603,940	976,039,855	948,510,765	
土地所有權人應分配權利價值(元)		735,602,440	757,112,285	842,662,925	
共同負擔比（％）		57.78%	56.32%	52.95%	

陸、提請討論事項：

- 一、更新單元範圍部分：業經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

二、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）：

獎勵項目	本次小組	
	面積（m ² ）	額度
A1：設計建蔽率	560.58	7%
留設 4 米以上人行步道	1,047.78	13.08%
街角廣場	70.96	0.89%
規模獎勵	660.68	8.25%
都更獎勵合計	2,340.00	29.22%
申請獎勵總計	2,340.00	29.22%

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 7%之獎勵值(面積 560.58 m²)、「街角廣場」基準容積 0.89%之獎勵值(面積 70.96 m²)、「規模獎勵」基準容積 8.25%之獎勵值(面 660.68 m²)業經第 3 次專案小組會議原則同意；另有關「留設 4m 以上人行步道」業已配合委員意見修正，請實施者一併說明後提請確認。

三、建築規劃設計：

- (一)有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，實施者表示將打通現有巷道與 6 公尺計畫道路做銜接並承諾供公眾通行使用，為確保更新後通行無虞，請實施者檢附切結書，惟實施者尚未檢附切結書，請實施者說明後提請討論。
- (二)有關中和員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄後續維護管理部分，經中和區公所於 110 年 1 月 20 日來函表示(詳附件 8)：「本區員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄現況柏油路面及側溝部分為本所管養之道路範圍，另更新後是否繼續維管，俟開闢完成後請貴處再行辦理會勘確認後續維管事宜」，本案更新後建議仍由中和區公所繼續維護管理，請中和區公所表示意見後提請確認。
- (三)另有關人行步道鋪設柏油路段，後續由管理委員會自行維護管理，請於公寓大廈管理規約中載明。

四、財務計畫部分（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準表提列）：

- (一)有關本案總務及人事管理費用提列 5%、銷售管理費提列 6%，業經第 3 次專案小組會議原則同意，另風險管理費用調降提列至 10%，請實施者說明

後提請確認。

- (二)有關本案信託費用經實施者表示信託費用僅以合約所載基本費用 80 萬元，其餘信託費用由實施者自行吸收，請實施者說明後提請確認。
- (三)有關本案提列合格級智慧建築管理維護費用 483 萬 9,439 元部分，業經第 3 次專案小組會議原則同意，惟本次委員會版提列費用調整為 482 萬 8,180 元，請實施者說明後提請確認。
- (四)有關本案提列開放空間管理維護費用 396 萬 4,500 元部分，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (五)有關共同負擔費用部分，本次會議所提共同負擔比例(52.95%)較低於前次小組所提之共同負擔比例(56.32%)，請實施者說明後提請確認。

五、估價部分：

本案地面層平均建坪單價 59 萬 4,934 元/坪、二樓以上平均建坪單價 34 萬 5,500 元/坪、車位平均單價 153 萬 6,000 元/部、合法建築物拆遷安置費用 500 元/坪，請實施者說明估價摘要、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。

六、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條、第 48 條規定，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 110 年 2 月 3 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(詳附件 9)，會中共有 2 人提供書面意見，提請審議會做成決定。

柒、決議：

- 一、本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍。
- 二、本案事業計畫及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)申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」基準容積 7%之獎勵值(面積 560.58 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 13.08%之獎勵值(面積 1,047.78 m²)、「街角廣場」基準容積 0.89%之獎勵值(面積 70.96 m²)、「規模獎勵」基準容積 8.25%之獎勵值(面積 660.68 m²)。
 - (二)有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，經實施者承諾更新後打通現有巷道與 6 公尺計畫道路做銜接並供公眾通行使用，請實施者於核定前檢附切結書，後續請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理及指定建築線，

並請確保後續公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由中和區公所維護管理並簽訂協議書，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。

- (三)有關退縮人行步道鋪設柏油路段，應供公眾通行使用，後續由管理委員會自行維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。
- (四)有關信託費用依實際信託合約提列基本費用 80 萬元，原則同意。
- (五)有關本案提列合格級智慧建築管理維護費用 482 萬 8,180 元及開放空間管理維護費用 396 萬 4,500 元部分，原則同意。
- (六)本案管理費用費率，同意「總務及人事行政管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 6%及「風險管理費率」提列 10%。
- (七)本案共同負擔比率 52.95%，原則同意。
- (八)更新前估價涉及臨路及各宗地調整率部分，請於估價報告書中加強說明。
- (九)本案地面層平均建坪單價 59 萬 4,934 元/坪、二樓以上平均建坪單價 34 萬 5,500 元/坪、車位平均單價 153 萬 6,000 元/部、合法建築物拆遷安置費用 500 元/坪，原則同意。
- (十)本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。
- (十一)有關實施者於會上所提為配合都市設計審議，於裝卸車位旁人行道處設置圍牆及鋪面材質部分，原則同意，請併同修正計畫書相關內容。
- (十二)其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

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。

**「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 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	財政部國有財產署北區分署 一、本案容積獎勵達 29.22%，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。 二、本案國有土地比例 23.18%，惟人事管理費及銷售管理費以上限提列，且共同負擔比例高達 52.95%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	一、本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵核實計算，且業經第三次專案小組原則同意容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 二、人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定，另考量全體土地所有權人分回權益，風險管理費率已調降為 10%。	陳述意見均不採納，理由： 第 1、2 點意見涉及本案容積獎勵及共同負擔費用部分，審議會中業已充分討論，故不採納。
2	交通部臺灣鐵路管理局 一、建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。 二、為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，擬與實施者協調除 4 戶 2 樓整層廠庫及 6 席停車位外，另新增本局選配單元 3 樓廠庫 D 及停車位 2 席（B1 樓層 67、68）。	一、依台鐵局意見重新檢視，更新前土地宗地受到分隔島限制僅臨六米單行道員山路 611 巷，且面高架橋，雖能看見民生路一段及其車流，但因臨時停車困難及視野不佳之緣故導致其商業效益普通。因此於「臨路條件」項目綜合考量，故未有單獨「商業效益」之調整項目。 二、查增選單元屬無人選配由實施者分回，故實施者同意其所請，後續配合修正計畫書相關內容。	第 1 點意見不採納，第 2 點意見採納，理由： 第 1 點意見涉及估價部分，審議會中業已充分討論，故不採納。 第 2 點意見涉及選配部分，既經實施者同意配合交通部臺灣鐵路管理局調整選配單元，故採納，請於核定前檢送調整選配單，並修正計畫書內容。

案由	「擬訂新北市板橋區幸福段 1476-17 地號等 37 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	第 3 案
	召集人	彭委員建文	法令適用日	101 年 4 月 27 日
			評價基準日	107 年 10 月 31 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	兆喆建設股份有限公司				
規劃團隊	中華建築經理股份有限公司、宏景聯合建築師事務所				
估價團隊	敏達、宏大、中華不動產估價師聯合事務所				
基地位置	位於文德路、雨農路及陽明街所圍街廓內				
更新單元面積	2,489 m ²				
更新前戶數	合法 121 戶				
土地使用分區	全區為商業區（法定容積率 460%、法定建蔽率 70%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	無				
公、私有土地比例	案內無公有土地				
	私有土地：2,489 m ² (100%)				
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總合	2,472.2	108	9,200.02	108
	同意數	1,880.52	83	7,074.81	83
	同意比例	76.07%	77.57%	76.09%	77.57%

貳、辦理歷程：

時間	事由
101 年 4 月 27 日	事業計畫申請報核
107 年 5 月 2 日	事業計畫發布實施
107 年 12 月 7 日	選配通知 30 日；自 107 年 12 月 19 日至 108 年 1 月 21 日止（計 34 日）為權利變換申請分配位置期間
107 年 12 月 18 日	實施者自辦權利變換計畫公聽會
108 年 3 月 29 日	權利變換計畫報核日；估價基準日 107 年 10 月 31 日
108 年 10 月 1 日起	辦理公開展覽 30 日；108 年 9 月 25 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；108 年 10 月 15 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
108 年 12 月 2 日	第 1 次都更專案小組(詳附件 2)

時間	事由
109 年 8 月 13 日	第 2 次都更專案小組(詳附件 3)
110 年 2 月 4 日	聽證會(詳附件 4)

參、事業計畫內容概述：

項目	核定版
建築量體	1 棟地上 27 層，地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 254 戶（住宅 199 戶、事務所 36 戶、零售使用 19 戶）
停車位數	汽車 214/機車 255 部/自行車 54 部
都市更新獎勵	2,976.84 m ² (26%)
都市計畫獎勵	1,706.50 m ² (14.9%)
容積移轉	4,463.5 m ² (38.98%)

申請容積獎勵項目		核定版	
		額度(%)	額度(%)
設計建蔽率		5	572.47
開挖率		8	915.95
綠建築設計(黃金級)		3	343.48
合法 4 層樓建物		10	1,144.94
小計		26	2,976.84
土管 獎勵	沿街步道式 開放空間	14.9	1,706.50
容積移轉		38.98	4,463.5
合計		79.88	9,146.84

肆、權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容					
1、	權利分配之處理：			最小分配單元價值		13,588,395 元	
	(1) 更新前土地 及合法建物所有權 人合計	121 人	參與分配者	102 人			
			不能分配者	19 人	繳補差額後選配		0 人
					合併選配		19 人
					現金補償		0 人
			不願分配者		0 人		
	(2) 不能、不願分配者：						
	編號	所有權人 /權利人	更新前價值 (元)	應分配價值(元)	備註		
	1	王法蓉	6,182,540	12,173,477	合併選配		
	2	姜立文	6,182,540	12,173,477			
	3	莊博閔	5,281,434	10,326,389	合併選配		
	4	曾偉玲	5,281,434	10,326,389			
	5	陳柏榕	5,125,122	10,410,782	合併選配		
	6	陳婉瑜	5,125,122	10,410,782			
	7	覃竹秀	3,419,790	6,691,917	合併選配		
	8	覃梅芳	3,419,790	6,691,917			
	9	覃梅蘭	3,419,790	6,691,917			
	10	趙秀蘭	5,885,382	11,633,574	合併選配		
	11	劉沛	5,885,382	11,633,574			
	12	賴俊良	2,001,030	3,955,414	合併選配		
13	賴秀琴	2,001,030	3,955,414				
14	賴坤信	5,235,516	10,423,294				
15	賴坤墀	5,235,516	10,423,294				
16	賴坤標	5,235,516	10,423,294				
17	賴薇安	2,001,030	3,955,414				
18	林松毅	6,359,813	12,671,387	合併選配			
19	李曜騰	6,359,813	12,671,387				

2、

估價結果：選定敏達不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		敏達估價	宏大估價	中華估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,340,000	2,320,000	2,340,000
	更新前土地總價(元)	1,761,838,650	1,746,780,200	1,761,838,650
更新後	1樓平均單價(元/坪)	938,688	901,982	847,484
	2~3樓事務所平均單價	512,444	484,112	506,907
	4樓以上住宅平均單價(元/坪)	575,895	568,524	568,622
	2樓以上平均單價(元/坪)	569,983	560,660	562,872
	車位平均價格(元/個)	1,971,028	1,928,271	2,151,869
	更新後總權利價值(元)	6,386,487,198	6,267,932,736	6,306,706,543

3、

共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 44.35%，較前次專案小組(44.9%)減少 0.55%，歷次共同負擔變動情形詳附件 5。				
--	--	--	--	--

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附件 6—人民陳情綜理表，本案尚有數位所有權人就實施方式、共同負擔提列及分配結果有所疑慮，且亦有所有權人表示不願參與本案都更，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請討論。

二、 財務計畫與共同負擔：

(一)有關加計其他必要費用：

1. 環境監測費用部分，經查實施者業依第 2 次專案小組會議紀錄調降至 769 萬 4,000 元，請實施者說明後提請確認。
2. 綠建築費用部分，經查實施者業依第 2 次專案小組會議紀錄調整差價提列項目，涉及保水、水資源指標及汙水垃圾指標等項目費用由實施者自行吸收，不計入共同負擔，提列金額為 2,418 萬 6,256 元，請實施者說明後提請確認。
3. 制震費用部分，業經第 2 次專案小組原則同意，且實施者業依第 2 次專案小組會議紀錄檢附消能減震結構分析報告說明制震設備設置位置及數量，提列金額為 2,021 萬 4,600 元，請實施者說明後提請確認。

(二)有關規劃設計費用部分，經查實施者業依第 2 次專案小組會議紀錄自行吸收更換規劃單位之費用差額，並以 780 萬元提列，請實施者說明後提請確

認。

- (三)有關容積移轉費用部分，經查實施者業依第2次專案小組會議紀錄以108年公告現值1倍提列，提列金額為2億1,244萬2,233元，請實施者說明後提請討論。
- (四)有關信託費用部分，應以實際契約提列，經查實施者尚未檢附合約，目前暫以報價單金額提列，請實施者說明目前信託簽約辦理情形後，提請討論。
- (五)有關增列營業稅部分，經查實施者業依本府城鄉發展局108年8月20日新北城更字第1084217748號函規定，於108年10月15日公聽會時向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及財務計畫等相關內容，經核尚符規定，請實施者說明後提請確認。
- (六)有關共同負擔費用部分，經查實施者業第2次專案小組會議紀錄酌予調降本案共同負擔比例至44.35%，低於第1次專案小組44.90%，請實施者說明後提請確認。

三、權利變換與估價部分：

- (一)本案地面層平均建坪單價93萬8,688元/坪、2到3樓事務所平均建坪單價51萬2,444元/坪，4樓以上平均建坪單價57萬5,895元/坪、車位平均單價197萬1,028元/部，合法建築物拆遷安置費1樓1,520元/坪，2樓以上570元/坪，請實施者說明後提請確認。
- (二)有關第2次專案小組意見涉及比較標的選取小面積案例與本案基地情形落差較大一事，實施者表示已更換合併後比較標的14，請實施者說明調整內容後提請討論。
- (三)有關第2次專案小組意見涉及本案作綠建築及制震設計，是否合理反應於更新後售價一事，請實施者說明後提請討論。

四、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第33條、第48條規定，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110年2月3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(詳附件7)，會中共有6人表示意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

陸、決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，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。
- 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)有關本案提列環境監測費用769萬4,000元，原則同意。
 - (二)有關本案提列綠建築費用2,418萬6,256元，原則同意。

- (三) 有關本案提列制震費用 2,021 萬 4,600 元，原則同意。
 - (四) 有關本案提列規劃設計費用 780 萬元，原則同意。
 - (五) 有關容積移轉費用部分，以 108 年公告現值 1 倍提列，費用為 2 億 1,244 萬 2,223 元，原則同意。
 - (六) 有關信託費用部分，請依實際契約提列，惟提列金額不得超過本次審議會版本(980 萬元)，並應於權利變換計畫核定前檢附契約影本。
 - (七) 有關增列營業稅部分，實施者業依市府城鄉發展局 108 年 8 月 20 日新北城更字第 1084217748 號函規定，於 108 年 10 月 15 日公聽會時向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及財務計畫等相關內容，原則同意。
 - (八) 本案共同負擔比率原則同意 44.35%，惟計畫書及估價報告書倘有調整，其修正後共同負擔比率不得高於本次會議同意額度。
 - (九) 請於估價報告書中補充說明宗地各地號拆算情形及臨路情形，另本案加計綠建築及制震費用，請納入更新後店舖及事務所估價考量。
 - (十) 本案地面層平均建坪單價 93 萬 8,688 元/坪、二到三樓事務所平均建坪單價 51 萬 2,444 元/坪，四樓以上平均建坪單價 57 萬 5,895 元/坪、車位平均單價 197 萬 1,028 元/部，以及合法建築物拆遷安置費一樓 1,520 元/坪，二樓以上 570 元/坪，原則同意。
 - (十一) 其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「擬訂新北市板橋區幸福段 1476-17 地號等 37 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：110.2.4

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	文巫文寶 (幸福段 1471-9 地號) 1. 我每次會議只要有通知都會參加，如今日簡報，請問聽得懂得有幾位？這些內容每次都是委員說那些要改正、要修正，委員們提醒本案是用都更申請，實施者讓我們選擇優用協議合建來進行，我想知道如果走都更的話，共同負擔之類的我們都不懂，我們要負擔多少我都不知道，目前我選擇的是 7 樓，還要再負擔 80 幾萬，後續是否有其他衍生費用？ 2. 如果本案通過，走協議合建，將來有問題誰要幫我們處理，這不是公部門的事情要住戶自己負責，我有問過要走法律途徑，但我們在專業方面及經濟方面有困難，當然我們不希望走到這一步，希望能獲得解答及協助。	當初我們一開始跟地主是先有協議合建契約在，但以協議合建，我們後續也有用權變，住戶有選擇權，可以選擇權變或協議合建，選權變就依估價，協議合建就依契約，住戶對權變跟協議合建之間只聽懂一部分或是不了解全部，這部分再溝通，選配時有讓各位了解你們的價值，一定要等政府審核確定時才能確定。不論是協議合建或權變擇優的權力在你們身上，最後會讓你們看到協議合建跟權變的比較。	陳述意見均無爭點，理由： 第 1 點及第 2 點意見係陳述人詢問都市更新條例規定、後續是否尚有衍生費用及私契約涉及爭訟之專業協助，故無爭點，惟請實施者後續妥與陳述人溝通說明。
2	鐘丁順、謝琇菁(王建雄代為發言) (幸福段 1476-12 地號) 1. 本案權利變換是	我想應該這樣講王先生在	陳述意見均無爭點，理由：

	108.3.29 報核，評價基準日是 6 個月內的 107.10.31，經 3 家估價師事務所估價，原 3 家都應由實施者指定，後實施者開放一家由我們地主票選。當下時空背景的都更條例是由實施者指定，除非程序違法，否則我們都不要再爭價值都無事無補，所有價值都是經公部門的審議會審過，應該讓都更案盡快完成才對。 2. 每個人都想多分，我也想多分，問題是這鍋飯每個人都只有一個碗大小不一(依權利價值)，碗裝滿後飯就不能再搶。本案實施者給協議合建和權利變換擇優，協議合建是私權，政府不管，若不滿意協議合建的條件可以選擇權利變換，權利變換都是經政府公部門審查通過的，是公平公開的結果，不應再反對都更。 3. 先前資料顯示，估價師估本案公寓一坪 41 萬，若 23 坪房屋約 943 萬左右，若依當初選配，更新後房子每戶至少 2100 萬加車位，請問現在妳樓上的房子有值 2000 萬嗎？妳若覺得太低不	我們整個過程參與很多，感謝住戶裡面有人願意真正去了解這個案子，我們也希望資訊透明，如果有成年的小孩也可以讓他們多多參與進來，避免認知上的差異。	第 1 點至第 4 點意見係陳述人希望本案能儘快促成，故無爭點。
--	--	--	---

	想都更，不然我房子賣妳。 4. 我們隔壁新建案蓋起來了，我很羨慕不用爬樓梯、不用追垃圾車、有固定車位，不用擔心漏水，外觀也很漂亮，大家應同心趕快把房子蓋起來才對，有問題就打電話問都更處才是正解。		
3	詹鴻基 (幸福段 1476-5 地號) 停車場有沒有因應電動車的需求，有沒有充電的設備？	關於充電車建築設計方面很夯，本案 103 年開始規劃，後續跟台電申請的容量上希望可以把用電需求納入，我們會預留空的管線方便大家未來使用，如管委會同意裝設充電樁就可直接使用裝設。 補充一下，因為這是一個趨勢，我們預想各位未來有這個需求，那電費的部分最後會回到自己的電表。另外，摩托車也會有充電車位，但摩托車會是公用的。	陳述意見無爭點，理由： 陳述人係詢問實施者有無配合電動車設置充電設備，故無爭點，請實施者妥與陳述人說明。
4	黃菁華 (幸福段 1471-5、1476-17 地號) 1. 現金流量表部分，第七個月到第九個月的施工期，現金流量流入有自有資金、專業融資，那我不懂專業融資，是否為拿地主土地去融資，還是拿	本案後續執行用信託機制，信託是交給銀行信託，但不借錢，是將蓋這一個房子的錢交給銀行去信託管理，不是拿你們的土地去借錢，因為你們所有權人太多了，所以需要你	陳述意見均無爭點，理由： 第1點至第4點意見係陳述人詢問實施者本案後續融資方式、資金來源、都市更新條例規定及與實施者釐清私契約內容，故無爭點，惟請實施者後續妥與陳述人溝通

	實施者的資金去融資，需要釐清一下。 2. 第3個資金流入為出售房屋折價抵付，請說明此為何？ 3. 費用共同負擔，我個人要負擔一千六百多萬，它是寫說更新後房地折價抵付，可否解釋一下這是什麼意思？ 4. 共同負擔容積移轉費用要2億多，契約書內容寫道容積移轉是歸由實施者是否不公平，因為費用是算在共同負擔，不曉得是不是我誤解，請解釋一下。	們信託土地給銀行，而你們擔心我房子蓋不起來，所以我把錢交給銀行，另外預售的錢匯進信託專戶，不會先拿來花，共同負擔要花的錢是你們先出，以後房子蓋好之後賣房還我錢，你們不會再出任何營建費用，實際上所有錢都是你們出的，只是由我代墊這筆錢去蓋房子，只是這個過程由政府來審核，權利變換的機制是公平透明公開，所有數字都可以提出討論。 我們在協議合建中有針對容積移轉作約定，實施者要去花錢買來，容移進來是因為我們基地條件夠，來創造更多你們的價值，相對它有成本，不論協議合建或權變，我跟你們之間都是擇優的概念，最後會告訴你們協議合建你們分配多少，權變分配多少，容積移轉需要成本，這個成本是由我們先幫你們代出，透容積移轉創造更多樓地板面積，讓你們可以分配更多	說明。
5	鄒淑蓮 (幸福段 1476-10 地號) 1. 此區都更案原起於陳水杉里長勾結建商，慫恿原住戶用數萬元利誘下讓住戶簽下同意書，這區不是房子不能住人，而是想藉此炒房、炒地皮，圖利建商或某些人。這	本案整合時間超過十年之久，當初為給住戶承諾與保障，所以與本公司簽約者都有給付五萬元之合建保證金，保證金的支付與返還，契約皆有規定，本案是採權利變換方式實施，公司承諾有簽合建契	陳述意見均不採納，理由： 第1點至第4點意見係陳述人表達不願意參與本案都市更新，有關本案事業計畫業於107年5月1日核定並自107年5月2日生效，其更新單元範圍於當時審議階段業已充分討論，故不採納，惟請

	種沒有良知的行為，我不苟同，我反對都更。我不同意都更。 2. 我們不同意戶的意見都更處為什麼都聽不進去？叫人匪夷所思，不禁合理懷疑，是否有其他見不得人的利益關係？不然怎麼把我們不同意戶的意見當空氣？莫忘世上苦人多，請拿出你們公單位的良知，重視我們不同意戶的權利好不好？ 3. 幾年前陳里長對我說的話，我永遠不會忘記，他說：「妳先收下5萬元簽下同意書，如果在2年內蓋不成房子，這筆5萬元就把它吃下來，不用還建商」，他把我當三歲小孩騙。試問，天下有白吃的午餐嗎？我想多數人就是被這種詐騙話術謊言下簽立同意書。尚有不同意戶反對都更，建商竟然以書面告知公單位0人不同意都更，好加快案件審查流程，這「0人」不同意？分明已經涉及偽造文書。難道公單位還要讓他們速審速結嗎？請問我們堂堂一個法治的國家，我們老百姓的「人權」在哪裡？是不是一定要搞到「昨日拆大埔、今日拆新埔」	約之住戶可合建分配與權變結果擇優選擇，對參與本案住戶權益均公平對待，合理重視，所有資訊都是透明公開，並須經過政府審查。里長本身是本案住戶之一，熱心協助本案推動並無陳請人所言勾結建商，慫恿住戶之情事。	實施者後續持續與陳述人溝通協調。
--	---	--	-------------------------

	才肯罷休? 4. 這區的房子，不是危樓，里長、仲介與建商想藉「都更」之名來炒房、炒地皮，這種無良之行為，我不予苟同。我反對都更，請公安單位重視我們不同意戶的居住權利。		
6	陳柏榕、陳婉瑜 (幸福段 1471-5、1476-17 地號) 1. 目前雖已完成地主選屋、停車位之配置，是實施者計算結果。就數字告知何建較優，故煩請實施者更徹底、透明計算解說，不管是權變分配、容移的代價還是選配的數據非數字。 2. 地主怕代抽方式抽到自己，而不是用配合選屋，就順理成章了同意戶。 3. 既是協議合建較優，為何要浪費十年時間爭取都市更新條款？結果非一坪換一坪公設外加、加送停車位、免額外支付任何費用的承諾。	有關合建選配與權利變換最後的選配結果，實施者會依據權利變換審議最終結果將所有數據之結果向陳情人解說。 有關地主代抽部分如果陳情人對選配的房屋不適用，就餘屋部分可以協議更換選配，協議合建條件中本來就是以申請都市更新獎勵為主要分配之依據，所有協議合建條件也是依據都市更新條例去成就。	陳述意見均無爭點，理由： 第1點至第3點意見係陳述人詢問實施者本案相關分配及成本等數據計算方式、本案時程及證明非參與選配即等同同意戶之立場，故無爭點。惟建議請實施者後續妥與陳述人溝通說明。