

新北市都市更新及爭議處理審議會第 62 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 113 年 3 月 29 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案:決議詳後附提案單。

- 一、 「變更新北市三重區五谷王一段 21 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
- 二、 「擬訂新北市板橋區新興段 1172 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」
- 三、 「變更新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- 四、 「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

陸、散會:上午 11 時 5 分

案由	「變更新北市三重區五谷王一段 21 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	-	法令適用日
迴避	第 1 案 104 年 6 月 18 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、變更依據：

本案實施者因配合建築圖說審查，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條之 1 規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽及依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 33 條免舉行聽證。另變更內容皆符合「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第 2 點規定。

貳、基本資料：

實施者	鼎極國際開發股份有限公司			
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所			
基地位置	三重區光復路 2 段 87 巷、神農路及光復路 2 段 87 巷 39 弄街廓中			
基地面積	1,739.72 m ²			
更新前戶數	合法 0 戶/違章 7 戶			
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	住宅區 (再發展區)	2,439.07 m ²	50%	140%
實施方式	協議合建			
更新地區	位於 92 年 2 月 14 日公告實施「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」之再發展地區			
公、私有土地比率	私有土地	2,439.07 m ² (100%)		

參、辦理歷程：

時間	事由
104 年 6 月 18 日	申請事業計畫畫報核 (法令適用日)
108 年 12 月 21 日	核定發布實施
113 年 3 月 13 日	申請變更事業計畫
113 年 3 月 22 日	同意本案適用簡易變更程序 (簽陳中)

肆、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	108年9月23日新北府城設字第1081737541號函同意核備。

伍、變更事業計畫內容概述：

變更項目	變更內容	變更原因
一 辦理緣起與法令依據	因建築規劃設計調整，依99年5月12日修正公布之都市更新條例第19條之1辦理變更。	補充說明變更理由。
二 重建區段之土地使用計畫	1、戶數由100戶變更為99戶、機車車位數由100部變更為99部。 2、綠化面積、綠覆率減少，併同修正計算式。 3、配合建築圖面調整修正相關圖面套繪底圖。 4、地下空間設計調整（取消管道間、隔間位移、機車車位減少1部）。 5、室內空間設計調整（室內隔間、公共管道間、開窗型式）。 6、立面設計調整（取消案名LOGO、修正金屬隔柵）。	實施者自提修正變更建築圖面，並調整底圖。
三 都市設計與景觀計畫	1. 配合建築圖面調整修正相關圖面套繪底圖。 2. 景觀設計調整（灌木、草地檢討面積修正）。 3. 其他調整（立面東西格柵修正）。	實施者自提修正變更建築圖面，並調整底圖。
四 附錄 （公寓大廈管理規約草約）	配合建築圖面調整修正相關圖面底圖，其餘內容均未調整。	配合建築圖面調整修正相關圖面底圖。
五	規劃內容	同原核定
	建築量體	
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)

變更項目		變更內容	變更原因
	單元戶數	99 戶	本次實施者自提修正
	實設停車位數	90 部	同原核定
	實設機車位數	99 部	本次實施者自提修正
六	都市更新獎勵	460.71 m ² (17.09%)	同原核定
	都市計畫獎勵	4,474.78 m ² (166.02%)	
	容積移轉	1,078.1 m ² (40%)	

陸、以上符合法定程序，提請大會審議

柒、決議：

- 一、照案通過。
- 二、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

案由	「擬訂新北市板橋區新興段 1172 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員宏順(113 年卸任)	法令適用日
迴避	第 2 案 111 年 9 月 2 日 本案實施者委託弘傑開發事業股份有限公司辦理規劃業務，本案討論前陳玉璟委員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	遠雄建設事業股份有限公司				
規劃團隊	弘傑開發事業股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所				
基地位置	北臨南雅西路一段 124 巷、東臨南雅東路、南臨南雅西路一段 92 巷街廓中				
基地面積	4,345 m ²				
更新前戶數	合法 19 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	4,345 m ²	50%	300%	
實施方式	協議合建				
更新地區	位於 91 年 7 月 30 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等 19 處)劃定案」				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	4,345 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)	4,345	4	2,062.8	4
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,345	4	2,062.8	4
	同意比率	100%	100%	100%	100%

貳、辦理歷程

時間	事由
111 年 8 月 11 日	自辦公聽會
111 年 9 月 2 日	事業計畫報核
112 年 4 月 26 日起	公開展覽(15 日)
112 年 5 月 5 日	公辦公聽會(詳附件 1)
91 年 7 月 30 日	劃定更新地區
112 年 6 月 28 日	第 1 次都更暨都設專案小組(詳附件 2)

時間	事由
112年11月16日	第2次都更暨都設專案小組(詳附件3)
免辦理聽證會	依都市更新條例第33條規定，本案實施方式為「協議合建」，考量實施者於計畫核定前已無爭議，且依同條第1項第4款：「……以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」，得依規定免辦理聽證程序。

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	112年11月16日第2次都更暨都設專案小組，修正後通過，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。
交通影響評估審查	113年1月22日新北交規字第1130122824號函，原則通過審查。
容積移轉審查	112年6月26日新北府城開字第1121207783號函，可接受移入容積為基準容積33.2%。
建照先行審查	113年1月12日申請建照先行審查。

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	1幢2棟	1幢2棟
建築量體	地上層	24層	24層
	地下層	5層	6層
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	324戶	323戶	
實設停車位數	282部	314部	
實設機車位數	420部	327部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108年5月15日中央及108年10月2日新北版本】

獎勵項目		公開展覽版(小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
十	綠建築(黃金級)	1,042.80	8.00
十一	智慧建築(黃金級)	1,042.80	8.00

獎勵項目		公開展覽版(小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	391.05	3.00
十三	耐震設計標章/住宅性能評估之結構安全性能(第三級)	260.70	2.00
十四	時程獎勵	1,303.50	10.00
十五	規模獎勵	1,160.11	8.90
中央獎勵合計		5,200.96	39.9
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	1,303.50	10.00
三	捐贈都市更新基金	13.04	0.10
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,316.54	10.1
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		6,517.50	50.00
容積 移轉	區外容積移轉	4,236.38	32.5
容積移轉合計		4,236.38	32.5
申請容積獎勵總計		10,753.88	82.50

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情處理情形	本案自報核迄今尚無人民陳情。
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 1 次專案小組審竣。
三	更新計畫	位於 91 年 7 月 30 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等 19 處)劃定案」，其更新計畫無建築規劃指導內容，回歸一般都市更新審議通案處理之。
四	建築容積獎勵	1. 各項獎勵項目，經第 1、2 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。 2. 「捐贈都市更新基金」共計 101 萬 6,251 元，於事業計畫核定前完成繳納。
五	南雅西路 1 段 124 巷，配合鄰地都更案自行退縮 1 公尺	依市府 112 年 8 月 8 日召開之「研商本市板橋區南雅西路一段 124 巷毗鄰都更案基地內自行退縮道路後續管理維護協調會議紀錄」辦理：

項目	議題	審竣版內容
	供人行道使用	(1) 考量南雅西路一段 124 巷目前產權為私人所有且屬未開闢之情形，致無法供公眾通行使用，故本案自行退縮 1 公尺範圍，鋪設硬鋪面開放公眾通行作道路供人行使用。 (2) 實施者依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳納管理維護費用，後續交由管委會自行維護管理。
七	風險控管機制	本案採資金信託經第 2 次專案小組審竣。

柒、提請審議討論：

序	議題討論
一	<p>現有巷道廢止或改道</p> <ol style="list-style-type: none"> 申請廢止更新單元範圍內「南雅西路 1 段 124 巷 6 弄」之無指定建築線之現有通路，查該部分位於西側鄰案「擬訂新北市板橋區新興段 1171 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內，且業經鄰案 112 年 11 月 24 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 57 次會議原則同意以「新北市都市更新審議原則」內巷道廢止或改道之情形五廢止。 該通路業經第 2 次專案小組原則同意以「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道之情形一廢止，惟該通路部分位於範圍外屬情形五，故提審議會同意廢止。 已確認無供其他住戶出入使用及地下無 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，倘若實際施工發現有相關民生、公共事業等管線使用，請依相關規定辦理。

捌、作業單位初審意見

- 一、新北市都市更新審議資料表之建築規劃有誤，請更新資料。
- 二、新北市都市更新審議原則檢討表，第三、四項檢討有誤，請修正。
- 三、計畫書第 11-3 頁，面積計算表請呈現清楚版本。
- 四、計畫書第 12-1 頁及第 12-3 頁，建築計畫之地下樓層數誤植，請修正。
- 五、依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 9、12 點規定，地上構造物不得落於退縮範圍內，查計畫書第 12-29 頁，於退縮範圍似設置花台及設置靠背座椅似屬不可移動式街道家具，請釐清修正。
- 六、共專有圖請依最新範本以一頁一層呈現。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、同意廢止位於更新單元範圍內「南雅西路1段124巷6弄」之現有通路，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
- 二、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。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

案由	「變更新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 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	黃委員宏順(113 年卸任)	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 3 案 103 年 12 月 19 日 109 年 8 月 25 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、變更依據：

本次因建築規劃設計調整與修正誤植誤繕處，申請都市更新事業計畫變更，爰實施者依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條規定舉辦公聽會及第 22 條規定徵求同意申請辦理變更都市更新事業計畫。

貳、基本資料：

實施者	綠意開發股份有限公司				
規劃團隊	富達都市更新股份有限公司、沈國皓建築師事務所				
估價團隊	正聯國際不動產估價師聯合事務所、戴德梁行估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所				
基地位置	汐止區新台五路 2 段、秀峰路所圍街廓範圍內				
基地面積	2,535 m ²				
更新前戶數	合法 36 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	第二種住宅區	2,535 m ²	50%	240%	
	-				
實施方式	權利變換				
更新地區	-				
公、私有土地比率	私有土地	2,487 m ² (98.12%)	私有土地	47.25 m ² (1.88%)	
報核時同意比率 (變更事業計畫)		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	2,487.25	40	3,791.62	38
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,292.26	33	3,597.17	31
同意比率	92.16%	82.50%	94.87%	81.58%	

參、辦理歷程：

時間	事由
103年12月19日	擬訂事業計畫報核
109年5月19日	擬訂事業計畫發布實施
109年12月24日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
109年12月25日起	選配通知，申請分配位置時間如下 自109年12月25日至110年1月24日，計31日
110年2月22日	變更事業計畫及權利變換計畫報核日
110年9月8日起	公開展覽(公開展覽30日)
110年9月27日	公辦公聽會(詳附件1)
110年11月17日	第1次專案小組(詳附件2)
112年2月14日	第2次專案小組(詳附件3)
113年2月16日	聽證會(詳附件4)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經沈國皓建築師自行檢討簽證變更事業部分不需辦理都審審議。
容積移轉	本案於111年1月26日新北府城開字第1110191170號函准予容積移轉。

伍、變更事業計畫內容概述：

變更事項		原核定版		審竣提大會版	
一、	土地權屬	43人		49人	
二、	合法建物權屬	41人		47人	
三、	規劃內容差異比較				
	建築量體	棟別數	1幢1棟		同原核定
		地上層	15層		
		地下層	4層		
	建築構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)			
	單元戶數	116戶(住宅103戶、店舖13戶)			
	實設停車位數	111部			
實設機車位數	117部		118部		

變更事項		原核定版	審竣提大會版
	自行車位數	50 部	52 部
	都市更新獎勵	1,941.32 m ² (31.90%)	同原核定
	總樓地板面積	18,121.45	
	建築規劃設計	建築規劃設計(增設雨遮、管線位置檢討、配合所有權人需求調整空間規劃、增設防火捲門等)、誤植誤繕、配合新台五路二段人行陸橋移除，更新各立面圖等相關圖說。	

陸、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【104 年 1 月 16 日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		838 萬 8,845 元				
更新前土地 及合法建物 所有權人	41	參與分配者(房地)	37			
		參與分配者(權利金)	0 人			
		不能分配者	4 人	合併選配	-	
				現金補償	3 人	
				繳補差額 後選配	1 人	
不願分配者	0 人					

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	新北市政府 財政局	971 萬 2,422	1,831 萬 9,242	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：1 戶 (單元 14F-A4) ■ 車位：1 部(編號 78)

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	陳○鴻	320 萬 3,100	607 萬 2,658	
2	不能	陳○弛	320 萬 3,100	607 萬 2,658	
3	不能	陳○梅	409 萬 3,829	776 萬 1,363	實施者同意繳納差額價金 276 萬 7,117 元後參與選配。
4	不能	石○玉	409 萬 3,829	776 萬 1,363	

四、 估價結果：選定正聯國際不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果考量不參與分配者可領取補償金數額及參與分配者之應分配權利價值，以更新前土地價值及更新後總權利價值為最高者。

鑑價機構		正聯國際不動產	宏大	戴德梁行
更新前	土地平均單價(元/坪)	746,000	740,000	730,000
	更新前土地總價(元)	572,060,775	567,459,750	559,791,375
更新後	店舖平均單價(元/坪)	724,622	686,349	673.512
	二樓以上平均單價(元/坪)	380,638	376,083	378,043
	車位平均價格(元/個)	1,878,919	1,818,018	1,817,117
	更新後總權利價值(元)	2,073,260,686	2,036,401,912	2,048,742,888

五、 共同負擔比率：

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
更新後總權利價值(元)	2,068,792,538	2,073,260,686
共同負擔金額(元)	989,821,703	988,708,431
土地所有權人應分配權利價值(元)	1,078,970,835	1,084,552,255
共同負擔比率(%)	47.8453%	47.69%

柒、 議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件5。
二	更新單元範圍	更新單元範圍同原核定，惟更新單元範圍內1714地號已完成分割程序，爰地號更新結果經第2次專案小組原則同意。
三	建築規劃設計	本次變更事業計畫內容經第2次專案小組原則同意。
四	選配原則	業依第2次專案小組意見修正完竣。
五	財務計畫	項目
		小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用
		230萬元
	容積移轉費用	4,750萬元

項目	議題	審竣版內容	
		建築物結構外審費	17 萬 4,965 元
		綠建築顧問費	100 萬元
		景觀設計費用	120 萬元
		經第 2 次專案小組原則同意	
六	共同負擔	經第 2 次專案小組決定為不得高於 47.69%。	

捌、提請討論：

序	議題	提請討論
一	估價內容及結果	<p>依第 2 次專案小組委員意見修正估價報告書，修正後各項估價結果如下：</p> <p>(一) 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,375 萬 1,855 元</p> <p>(二) 其他土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 410 萬 232 元。</p> <p>(三) 拆遷安置費用(租金)估價結果店面為 644 元/月/坪；其餘 419 元/月/坪。</p> <p>(四) 更新後估價結果：</p> <p>1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：72 萬 4,622 元/坪。</p> <p>2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：38 萬 638 元/坪。</p> <p>3. 車位平均價格：187 萬 8,919 元/部。</p>
二	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

玖、作業單位初審意見：

- (一) 權利變換計畫因產權狀態自報核迄今更迭頻繁，請實施者載明各階段版本之產權狀態「報核版」、「聽證版」、「核定版」以利查對。
- (二) 部分所有權人因未達最小分配單元價值，應列不能參與選配者，請修正。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、同意本案估價結果如下，惟三家估價結果請作業單位檢視其正確性，其餘變更事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過：
 - (一) 有關選配原則涉及店舖部分，請調整為 1+2 樓戶型，並於計畫書內載明；另針對 2 樓獨立出入口部分納入估價考量。
 - (二) 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,375 萬 1,855 元。

(三) 其他土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 410 萬 232 元。

(四) 拆遷安置費用(租金)估價結果店面為 644 元/月/坪；其餘 419 元/月/坪。

(五) 更新後估價結果：

1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：72 萬 4,622 元/坪。

2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：38 萬 638 元/坪。

3. 車位平均價格：187 萬 8,919 元/部。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「變更新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆(原 13 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	大會決議
1	<p>石○玉(含書面意見)</p> <p>1. 當初我們原來是 13 筆現在要增加土地筆數，我個人是持反對意見，因為已經拖了快 20 年，我現在把我的意見說明。</p> <p>2. 都市更新案已經拖延很多年了，再變更計畫一拖再拖不知道何年何月，因為當初我在板橋已經買了，所以當時簽約是拿現金，工程一直未動工，故我們拿不到錢，這幾年物價波動</p>	<p>1. 規劃單位這邊代實施者回應有個地方有點誤解，事業計畫在範圍的調整已經通過了，我們現在的階段已經不需要再做其他的變更，事業計畫的變更跟權利變換計畫是同步的，聽證完的下一階段是審議會，審議會通過之後，就不需要再做其他流程，再來就是拆屋、請照、興建，這樣大家都會對未來時程的規劃比較明確一點的。如果跟實施者有私約的話，可能無法在權利變換計畫中呈現或修正，建議在會後在跟實施者再私下協議。</p> <p>2. 貴住戶就是在擴大範圍的部分，所以是因為擴大了你們才有納進來。另外 1601 地號跟我們之間隔了 81 巷，他跟審議委員會說要加進來，才讓我們案子延宕兩年左右，但是也都已經確定了。那這次</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點、第 2 點部分無爭點、部分採納，理由： 第 1 點意見就更新範圍表示意見，惟本次未變更更新單元範圍，故無爭點，仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2 點意見為表示辦理進度以及詢問分配結果得否調整，所詢辦理進度屬無爭點，請實施者依實施進度辦理；另陳述人係為不能參與分配者，屬領更新前價值，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>甚麼都漲，錢會越來越薄，我希望能照原計畫不要再拖延，再拖延的話是否要重新簽約，物價一直再波動，拿房子的人倒沒關係，因為房子會隨著物質波動再漲，現在是否可以重新選擇拿現金或換屋嗎？</p>	<p>為甚麼要變更事業計畫，建築師那邊有進行說明，因為有調整增設兩遮部分。</p>	<p>惟倘陳述人有調整分配意願，可逕洽實施者協調，故採納。</p>
<p>2</p>	<p>新北市政府財政局(書面意見)</p> <p>1. 有關正聯估價報告書第 72 頁之合併前各宗土地價值推估過程，其中比準地與各宗地間「臨路路寬」及「位置」比較項目之調整幅度偏高，且相較宏大及戴德梁行估價報告書所設定之修正原則有較大差異，請再評估下修調整率，以避免調整幅度過大造成價格偏離市場，並補充說明訂定位置條件級距之調整率及合理性。另實施者團隊回應本案臨路路寬調整率係以土開法試算，請補充相關試算過程。</p>	<p>關於新北市政府財政局所提意見 有關比準地與各宗地間「臨路路寬」及「位置」比較項目之調整幅度，說明如下：</p> <p>1. 「臨路路寬」調整率以土開法試算並考量其採光、景觀、視野... 等因素，新台五路與巷道 4M 差異調整 9%。</p> <p>2. 「位置」本案更新前為類單行道(汽車)面寬僅 3~4M，其地價因店效影響以距新台五路二段遠近而有其差距，因此考量其距離該道路之距離調整其價格，臨新台五路二段未調整，其距離該道路之距離依次調整-2%~-12%。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納，理由： 所陳意見涉及估價部分業經2次專案小組充分討論，故不予採納。</p>

案由	「擬訂新北市永和區文化段837地號等27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	黃委員宏順(113年卸任)	第4案
迴避	法令適用日	104年12月23日	
	評價基準日	110年3月2日	
迴避	本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價業務，本案討論前陳玉霖委員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	開晟建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
估價團隊	中信、麗業、友宏不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區永和路二段、文化路16巷及忠孝街所圍街廓北側				
基地面積	2,130 m ²				
更新前戶數	合法56戶/違章3戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	919 m ²	50%	300%	
	商業區	1,211 m ²	70%	440%	
實施方式	權利變換				
更新地區	102年4月26日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場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	市有：新北市政府養護工程處 48 m ² (2.25%)			
	私有土地	2,082 m ² (97.75%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,082.00	65	5,281.44	62
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,426.47	44	3,617.04	43
	同意比率	68.51%	67.69%	68.49%	69.35%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年12月23日	實施者擬具事業計畫報核
110年2月4日	事業計畫發布實施
110年5月14日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會

時間	事由
110年5月3日	選配通知42日;110年5月4日至110年6月14日(計42日)為權利變換申請分配位置期間。
110年5月14日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
110年8月20日	實施者擬具權利變換計畫報核
111年1月20日起	辦理公開展覽30日;111年2月11日召開公辦公聽會(詳附件1)
111年4月27日	第1次都市更新專案小組(詳附件2)
112年3月20日	第2次都市更新專案小組(詳附件3)
112年9月11日	第3次都市更新專案小組(詳附件4)
113年3月7日	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	業於109年5月6日同意核備及109年12月23日第1次變更同意核備在案。
交通影響評估審查	業於109年10月28日同意備查在案。
容積移轉審查	實施者業於109年1月31日書面審查及111年1月28日變更書面在案，同意可接受基地之分數34.8%。

肆、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	事業計畫核定內容	
建築量體	棟別數	1幢1棟
	地上層	23層
	地下層	6層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	178戶	
實設停車位數	汽車177部	
實設機車位數	178部	

伍、建築容積獎勵：【104年12月30日版本】(與核定之事業計畫書內容相符)

核准獎勵項目		獎勵面積	獎勵額度
六	人行步道	935.25	11.57%
七	綠建築(銀級)	485.12	6%
八	時程獎勵	646.83	8%

核准獎勵項目		獎勵面積	獎勵額度
十二	合法四層樓	599.62	7.42%
都市更新獎勵合計(第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		2,666.82	32.98%
容積 移轉	區外容積移轉	2,813.74	34.80%
容積移轉合計		2,813.74	34.80%
申請容積獎勵總計		5,480.56	67.78%

陸、權利變換計畫內容概述【104年1月16日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值	784萬9,052元				
更新前土地 及合法建物 所有權人	64人	參與分配者(房地)	59		
		參與分配者(權利金)	-人		
		不能分配者	5人	合併選配	3人
				現金補償	-人
				實施者協調後選配	2人
不願分配者	-人				

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	新北市政府養 護工程處	2,622萬6,997元	3,988萬8,921元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：2戶 ■ 車位：2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	李○蓉	306萬8,230元	466萬6,504元	繳補差額後 選配
2	不能	李○穎	306萬8,230元	466萬6,504元	繳補差額後 選配
3	不能	陳○玲	297萬4,625元	452萬4,139元	與陳威宏合 併選配
4	不能	陳○明	306萬8,230元	466萬6,504元	與何惠蓮合 併選配
5	不能	陳○寧	306萬8,230元	466萬6,504元	與何惠蓮合 併選配

四、估價結果：選定中信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		中信估價	麗業估價	友宏估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	177 萬 3,000 元	176 萬元	172 萬 9,000 元
	更新前土地總價(元)	11 億 4,238 萬 8,225 元	11 億 3,401 萬 2,000 元	11 億 1,403 萬 7,925 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	105 萬 4,133 元	104 萬 3,011 元	104 萬 4,504 元
	2 樓至 4 樓一般事務所 平均建坪單價(元/坪)	46 萬 1,162 元	45 萬 9,679 元	46 萬 0,014 元
	5 樓以上住宅平均建坪 單價(元/坪)	56 萬 1,422 元	55 萬 5,267 元	55 萬 3,995 元
	二樓以上平均單價	54 萬 3,877 元	53 萬 8,540 元	53 萬 7,549 元
	車位平均價格 (元/個)	210 萬 5,627 元	205 萬 2,260 元	209 萬 2,090 元
	更新後總權利價值(元)	36 億 8,086 萬 9,343 元	36 億 3,779 萬 2,420 元	36 億 4,186 萬 2,962 元

五、共同負擔比率

項目	公開展覽版 (同第 1 次小組)	小組審竣提大會版
更新後總權利價值(元)	36 億 5,116 萬 5,912 元	36 億 8,086 萬 9,343 元
共同負擔金額(元)	19 億 4,203 萬 5,261 元	19 億 4,339 萬 8,824 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	17 億 0,913 萬 0,651 元	17 億 3,747 萬 0,519 元
共同負擔比率(%)	53.19%	52.80%

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	審竣版內容	
		項目	額度
一	事業之財務計畫 104 版本)——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	12 %
		1. 依權變辦法第 13 條規定確認相關費用之計算基準，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。	
		2. 經檢核與核定之事業計畫書內容相符。	

項目	議題	審竣版內容	
二	權變之財務計畫(104 版本)——依實際狀況認列	項目	費用
		都市更新規劃費	550 萬元
		不動產估價費用	250 萬元
		更新前土地及建物測量費用	23 萬元
		信託費用	525 萬元
		容積移轉費用	1 億 2,421 萬 4,471 元
三	估價內容及結果	1. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 3,484 萬 7,993 元。	
		2. 非合法建築物遷補償費用估價總計為 419 萬 6,415 元。	
		3. 拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為	
		門牌／性質	租金單價
		永和路二段二樓店面	900 元/月/坪
		永和路二段三樓	650 元/月/坪
		永和路二段四樓	640 元/月/坪
		忠孝街一樓	750 元/月/坪
		忠孝街二樓	650 元/月/坪
		忠孝街三樓	640 元/月/坪
		忠孝街四樓	630 元/月/坪
		忠孝街五樓	620 元/月/坪
		文化路 16 巷及其 16 弄之一樓	750 元/月/坪
		文化路 16 巷及其 16 弄之二樓	650 元/月/坪
		文化路 16 巷及其 16 弄之三樓	640 元/月/坪
		文化路 16 巷及其 16 弄之四樓	630 元/月/坪
文化路 16 巷及其 16 弄之五樓	620 元/月/坪		
以上估價結果經第 3 次專案小組原則同意。			
四	共同負擔比率	本案共同負擔比率為 52.92%，經第 3 次專案小組原則同意。	

捌、提請審議討論：

序	議題討論	
一	人民陳情意見情形	歷次人民陳情意見內容詳附件 6，請實施者說明第 3 次專案小組後人陳處理情形。
二	估價內容及結果	本案依第 3 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明與前次小組差異及調整原因： 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：105 萬 4,133 元/坪。 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：54 萬 3,877 元/坪。 3. 車位平均價格：210 萬 5,627 元/部。 4. 拆遷安置費用(租金補貼)部分，前次小組誤植鄰永和路二段一樓店面租金單價為 2,800 元/月/坪，故更正為 2,600 元/月/坪。
三	聽證結果做成決定	詳後附聽證結果做成決定綜理表。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
 - (一) 人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通並於核定前檢附相關協調證明文件。
 - (二) 同意本案共同負擔比率為 52.8%。
 - (三) 同意本案估價結果如下：
 1. 拆遷安置費用(租金)估價結果店面為 2,600 元/月/坪。
 2. 更新後估價結果：
 - (1) 1 樓平均建坪單價(元/坪)：105 萬 4,133 元/坪。
 - (2) 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：54 萬 3,877 元/坪。
 - (3) 車位平均價格：210 萬 5,627 元/部。
- 二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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	大會決議
1 自行發言	<p>萬○來</p> <p>各位長官大家好，我們這個案子已經走到最後一哩路，那大家都很辛苦，中間過程有意見提出，導致我們審議拖延了一段時間，我在這邊簡單說明一下我的心願，現在審議小組三次會議好不容易通過了，所以希望我們這次聽證會，能夠對於任何的陳情案，我們要明快秉公處理，最好在聽證會上就能解決，希望主辦單位能多數人意見為依歸，大家應該要同心同力，不要再有小小的意見拖延我們的進度。</p>	<p>本案已進聽證階段，今天會議結束後會請市府盡快安排大會，並積極申請拆照建照。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
2 自行發言	<p>陳○霞</p> <p>都更案已經十幾年了，我家人都走了，都更應該秉公處理，我們希望大家同心協力我們把這房子蓋起來，大家住新房子不是很好嗎，新的人生嘛，希望都更處聽我們大多人意見，讓我們一起完成，祝大家健康，謝謝大家。</p>	<p>鄭董及張總今天都有到場，對本案是極為重視，透過今天聽證會收集大家的意見，希望能盡快安排大會。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故建議無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
3 自行發言	<p>尹○成</p> <p>1. 地主都在想選房已經選這麼久，為什麼現在才聽證會，我在旁邊看了還很難過。</p> <p>2. 第一個就是地主在強調找補的問題，就為了50萬爭執不下，我去看了一下我不知道他是私契約還是權利變換，但是我以權利變換來看，他要找補的不是50萬，是1532萬，你把車位扣掉還有1300萬要繳交，如果對房屋找補方式沒意見，為甚麼對車找補有意見，如果是走私契約，那就把私契約拿出來讓大家看合不合理。</p> <p>3. 有人造謠權利變換少807坪，其實這數字不一定是正確的，但為什麼有這個差距呢，因為我們原來的公設比是設定比較高的30%，後來權利變換建商把B2~B6公設全部歸在車位上，所以造成這個差距，我們公設比壓在30%，我們建物本身的公設就比較少，這個807坪請不要再造謠，如果有問題請它拿</p>	<p>有關簽私契的部分實施者都會信守承諾，如選擇以權利變換方式，實施者也會予以尊重，公設比計算都有在公開會議中說明，事業計畫階段僅是暫估，也有備註未來權利變換階段以代書計算為準，內政部修法的趨勢也是將公設比調降，實施者也盡量朝這方向進行，如果回朔事業計畫的共同負擔比率是53.63%，高於目前的52.80%，權變計畫的銷坪計算是沒有將雨遮、裝飾柱及部分車道計入，也符合多數所有權人的期待。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4、5、6點無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達及回應其他陳述人，另涉及私契約內容，非屬都更審議範疇，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>出證據，我跟建商要了所有平面計算，從地下到屋凸計算都在這裡，我做了表格，所有清冊紀載總面積完全是相符的，完全沒有短少或者隱匿的。</p> <p>4. 第二個阮女士，你也是要求要把公設比壓在 30%之內，民國 108 年 10 月 18 號會議上也有講你自己的發言，「請問本案公設比多少，之前實施者有提到 27~29%，請實施者調降」，實施者回應：「未來估算之後也許還會再調降」，這也是內政部研擬所修法的方向，我們這案子何錯之有，而且建商已經告訴你已經會再調降，請問哪裡有隱匿事實的說法呢？</p> <p>5. 第一個就是目前大概只有兩位地主有意見，他們都說他權益受損，這兩位地主可以查一下選配的資料，每個都超額選配 160~170%，我們沒講話讓你們選沒關係，但你們是用權利變換 50 萬去買的，不是用市價 80、90 萬去買的，請問你有沒有占到便宜，你現在已經占到便宜還講這種話，我越聽越生</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>氣。</p> <p>6. 共負比問題你已經講過很多次，上次小組審查第三次會議我已經提供，裡面所有計算方式我都已經計算出來，我看了怵目驚心，為什麼我這麼急，因為之後的漲幅我不知道會多少，如果之後再調整的話共同負擔比會更高，這案子還蓋得下去嗎，最後只會房子倒掉，剩下一片空地而已。</p>		
4 自行發言	<p>陳○寧(含書面意見)</p> <p>1. 主席委員各位所有權人大家好，第一點是今天台下是不是有不同意見朋友，有的話我想請教一個問題，我不是擅於精算的人，如果你每一年算在修這老房子的錢是多少，不算同住家人，每一年花健康保健食品的錢有多少，還有烏俄戰爭的營建成本影響，現在所有人都在同艘船上。</p> <p>2. 我媽媽擔心的事情就是有生之年住的到這房子嗎？我們這一輩自己買得起房子嗎，如果買得起是不是</p>	<p>1. 本案如果發布實施，地主搬出去實施者就會支付租金，直到你們搬回的時候。</p> <p>2. 針對不同意意見的住戶，其實都有跟實施者簽署私契，有任何意見都可以先跟實施者溝通協調，不然早就在第二次小組通過，希望不同意的意見能早日收斂，才能盡快執行更新事業。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4、5點無爭點理由：</p> <p>涉及陳述居住現況及進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>不用要到外縣市租房，如果卡在這不明不白情況下，我不知道還要等多久，怎麼為人生做打算。</p> <p>3. 不論各位身分或立場是什麼，各位住的地方有電梯嗎，那我很恭喜你，我認為這是很嚴重的事情，年輕一輩推娃娃車要電梯，老一輩要推輪椅要電梯，我現在住的就是沒有電梯的房子，我不是投資客，我沒有本錢漫天叫價，這就是我自己要住的，這已經不是都更要同意幾票問題，這是公平正義問題，如果沒有解決要怎麼談安居樂業或者在地安老？</p> <p>4. 為了等待都更，我現在住在屋齡幾十年的老公寓做為租屋處，冬天窗縫會滲冷風，地板多有膨共破損，先前也常因水管老舊，造成樓下鄰居漏水，每一次的修繕，房東未必願支付全額，每一次的修繕，也不會是最後一次。</p> <p>5. 為了極少數的人錙銖必較，有多少像我一樣的住戶，現在必須住在每況愈下的房子裡？有多少人因為都更進度的不明朗，難</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	以跨出生涯規劃的下一步?我們究竟該如何規劃未來的落腳處?		
5 自 行 發 言	<p>李○芬</p> <p>大家好我住在忠孝街住戶，各位主席委員大家好，我其實一開始會議沒有參與，直到我開始發現，我從沒有結婚到現在小孩子都很大了，為什麼這件案子還沒有成功，請大家看看在座各位是不是年紀都很大了，這件案已經拖很久了，有很多長輩每天都會打招呼現在都不見了，他們沒有享受到的，有些人為了一些瑣碎的文字遊戲，一直不停的 50 萬、100 萬、807 坪，吵出來的結果我們能得到什麼，我們現在就需要得到高品質環境，有車位有電梯，不要在有很多老鼠蟑螂或者漏水，不要每次颱風就有吵雜因素出來，不停地修繕，我相信不是任何一個地主希望看到的，拜託不要再為了自己認為該得到，但其實是子虛烏有的，你想想我們現在要賣掉的房子市價是多少，但我們如果讓都更案通過，我們居住環</p>	<p>本案進行到現在對實施者而言都是時間跟機會成本，也如同李小姐提到的是身心的折磨，針對不同意的意見都有在公開會議中說明清楚，可能是意見尚未聚焦，希望能早日進入審議會，順利通過後加速執行。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由：</p> <p>涉及陳述居住現況及進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>境會變好，到時候價值又是多少，請大家不要為了這個事情去吵了，我現在住在四樓，我因為前陣子一場意外，我現在要每天坐計程車帶小孩上學，我現在每天都要這樣跪爬一樓再到四樓送小孩子上學，拜託請三思而後行，不要再為了這些事情一直吵沒有意義，希望主管機關能夠完成我們大部分地主的願望，謝謝。</p>		
<p>6 自 行 發 言</p>	<p>何○蓮</p> <p>你好我是何惠蓮，我的房子是在永和面永和路的，這個案子經過十幾年，協商協調甚至中間我們家族還有其他人說我們自己建算了，但我覺得是我們大家都很好鄰居，我公公那時代就住在這，經過這十幾年下來，前面意見都跟大家一樣，我不知道大家有多少十年，我知道委員辛苦為了我們把關，今天已經 99%以上，你有沒有為我們想想，我們還有心裡的痛呢，那個痛你們不知道的，我多希望家族的團隊，委員真的不需要因為那幾個人，我不知道那幾個人是為了自己的私自利益，今</p>	<p>本案是 100%都有簽同意書，包含不同意見的住戶都有簽私契，互相體諒的觀點下，大家信守相關規定，也呼籲還有意見的住戶都有相關的共識。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>天假設建商違法不合理規則，你替我們把關我們會很開心，但如果不是的話，只是要解決那些少數人不滿足的條件，把我們一直延宕，我希望委員會能替我們這些人多考慮一下。</p>		
7 自行發言	<p>阮○雲(含書面意見)</p> <p>1. 此案屬高容積獎勵，臨永和路 402%，後面忠孝街屬 300%獎勵容積，而當初事業計畫書所列 6746.1 坪，較本案權變計畫總銷坪數 5938.5 坪少了 807.6 坪，以實施方所蓋樓層應接近於當初計畫書所列無誤，很顯然高容積獎勵未完全轉移至地主，至少本人未獲應有公平之轉移，本人持有 9.5 坪乘以 5 樓，地基坪為 47.5 坪，在此請教都審委員，實施方所蓋樓層數(含夾層)總共 24 層，以此案之高容積，本人應取得多少坪數方屬合理？三家估價公司是如何核算本人僅得此坪數？甚至車位仍須繳納 40 多萬差額，雖有</p>	<p>1. 有關陳情人陳情意見與 112 年 12 月 25 日陳情內容無異，除實施者已多次溝通協調外，亦於 113 年 1 月 12 日應陳情人所求，至新北市都市更新處溝通協調，本權利變換計畫案歷經三次小組審議，實施者已說明本案採私契及權變擇優，陳情人私契條件已高於權利變換分配，惟陳情人表示不願調整分配單元，仍堅持實施者應從車位不找補 48 萬或補 2 坪二擇</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納；第 3 點無爭點理由：</p> <p>第 1、2 點：</p> <p>(1) 陳述人所陳意見涉及「事業計畫書所列 6746.1 坪，較本案權變計畫總銷坪數 5938.5 坪少了 807.6 坪」一節，依第 3 次專案小組討論，事業計畫階段所載銷售坪數係屬預估值，實際涉及土地、建物登記應依土地登記法規相關規定辦理並由地政士切結其內容正確性。</p> <p>(2) 另涉及權值分配部分，本案採權利變換方式實施，其分配方式係以更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔後，按各土地所有權人更新</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>經土地更新調整，每坪仍須補近萬元之差價，本人認為選配 12 樓以上之住戶應補給選配 12 樓以下之住戶才對，本人選配之戶別非屬高樓層為何還須補如此之差額？本人前揭所提 807.6 坪之 20% 乘以土地百分比 1.1412%，實施方仍應補給本人 2.5 坪，實施方若未與本人就前揭事項在 113 年 3 月 7 日聽證會前取得共識，請將上述內容於聽證會中宣讀，代表本人之反對意見。</p> <p>2. 都更案不是房屋買賣，為什麼土地地號 838，我們總值會比別人少，這像豆腐一樣一塊豆腐割成幾塊，為什麼我的權值會比同棟別的樓層的人還要低，還有事業計畫合建書，是 6700 多坪，前面是 5900 多坪，你說這是因為地下公共設施部分，你這 800 多坪還要吸收，如果核算的話是 52% 公設，本來所有案子沒有衝到 50 幾%的，35 或 36% 差不多，你這 5900 多坪，你用 800 多坪用來吸收這</p>	<p>一給予回復，故雙方無法取得共識。</p> <p>2. 有關本事業計畫核定版表 15-10 所載之銷坪面積已於權變階段歷次小組會議說明，因尚未委託地政士計算，故暫將兩遮、裝飾柱、部分車道等計入銷坪，並於下方備註權利變換計畫將以代書提供之銷售坪數核算；至權利變換計畫階段，實施者與所有權人整合達 100%，考量多數所有權人反映新建案公設比例太高，故實施者承諾本案公設比設定約 30%，不計兩遮、裝飾柱、部分車道等坪數，符合地政登記規定，並已將公設比 30% 反映更新後售價，且中央近期也在研議虛坪改革政策，故本權利變</p>	<p>前權利價值比例計算之，又權利價值估價係依 103 年 1 月 16 日修正都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估更新前後各地主之權利價值，並綜合考量各宗土地之個別因素及特殊條件調整價值。</p> <p>(3) 至於雙方涉及公設比、車位分配等倘有簽署私契約，則屬雙方協議內容事項，其非屬都市更新審議之範疇。</p> <p>(4) 綜上所述，不予採納，惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>公共設施是說不過去的，這是一部分，以後車位權利你要登記在土地所有權狀上面，不是說權狀上都沒有任何車位的附屬全利在裡面，這是不對的，內政部要實施的方案是，本來選的是11樓，我是沒有超過一半高度，既然實施者要我貼房屋差價，還有車位，我車位有9.5坪，前面5戶前面是47.5坪，這黃金地段的土地，我土地的面積總共有47.5坪，我不能得到一個車位，我跟萬福兄跟三哥，我蓋章的時候沒有人比我更積極想要把案子弄起來，當時我是到處找鄰居，當時差點跪下去求這案子推得起來，為什麼現在我現在在這爭取權益，因為真的對我有不合理對待，我真的對不起今天的鄰居鄉親，因為這個建商的條件對我太苛刻，你現在叫我貼一半，5000多坪就已經涵蓋公共設施了，我老實講這是不合理的，所以車庫的部分，雖然我有蓋章，但那天情形，張經理也知道，</p>	<p>換計畫案之銷坪計算尚為合理。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>不好聽的話我就不講，每個人都想盡快都更，但沒有知道都更的方法這麼多或者技巧這麼多，你們說地下車庫那些涵蓋在裡面，這個案子是高獎勵容積率的，800 多坪就是這裡面一部分，要拿這裡面 20%給地主才對。</p> <p>3. 針對剛剛尹先生講的，市價 80~90 萬這個裡邏輯錯的，我是土地跟人家都更，我們房屋本來是 5 樓，被人家蓋成 23 樓，土地被稀釋多少啊，像是我們持分部分剩下 3/1 不到，你們數學邏輯有沒有搞錯，權變壓低拿的坪數比較多，地主坪數比較少，以後的 10%，以後你要買是比較便宜，但權變壓低，坪數提高很多，這數學邏輯你要搞清楚！。</p>		<p>第 3 點：陳述人意見表達及回應其他陳述人，故無爭點，惟仍請實施者妥予所有權人溝通協調。</p>
8 作業單位代為宣讀	<p>劉○琳(書面意見)</p> <p>1. 本都更案自洽談至取得多數住戶之共識，業餘十數年，所有住戶對於都更之條件例如公設占比、房屋選配等事項應已了解，本人對於議定之條件</p>	<p>1. 誠如劉女士所提工物料一直上漲，我們也希望不要再有反對意見出來，一核定發布實施，實施</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>亦無異議。</p> <p>2. 本案區域內之房舍屋齡均已超過 40 至 50 年以上，實有亟待更新之必要，值此工料雙漲之時期，延宕開工將造成住戶與建商兩不利之情況，至盼新北市政府公正客觀協助此項都更案之順利進行。</p>	<p>者都會盡快執行。</p>	
<p>9 作 業 單 位 代 為 宣 讀</p>	<p>邱○彬(書面意見)</p> <p>希望快速通過，讓建商能建好房子讓我們居住。</p>	<p>這部分我們配合積極來辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
<p>1 0 作 業 單 位 代 為 宣 讀</p>	<p>陳○堂(書面意見)</p> <p>我是永和路二段 273 號屋主，本身也是建商都更任何問題都很了解，我們這件建案已經超過 12 年多，如果現在通過也要 5 年多才順利完工，前前後後已經 18 年了，如果再拖延，就遙遙無期，這幾年建材爆漲，平均漲 40% 以上，1 坪營造成本超過 30 萬元，建商也有很大壓力，現在永和好地段每坪均超過</p>	<p>工物料一直上漲，希望大家共體時艱，我們本於初衷，會積極辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	90 萬，永和寸土寸金，大家應該有共識，共同創造雙贏，好時機要把握，千萬別再拖延。		
1 1 作業單位代為宣讀	林○琴(書面意見) 房子多年漏水嚴重，水泥剝落，鋼筋外露，已有居住安全之疑慮盼能儘早完成都更。	本權變計畫經核定後，就會盡快通知各位搬遷，在重建期間先搬到安全的處理，盡快興建完成早日迎接各位住戶。	陳述人所陳意見無爭點理由： 涉及本案房屋現況及進度之意見表達，故無爭點。
1 2 作業單位代為宣讀	許○廣(許○華代)(書面意見) 請儘快通過此案。	實施者會積極處理。	陳述人所陳意見無爭點理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
1 3 作業單位代為宣	楊○絨(書面意見) 1. 住戶提到的 807 坪，據我所知與 30% 公設比有關，是多數人的共識，如要調整到多出這些坪數，那前面所做的事業計畫勢必要重來，我本人反對！因重來人、物、時間	有關於相關銷坪計算方式都有在事業計畫註記以權利變換計畫為準，當時有計入雨遮裝飾柱及部分車道等坪數，權利變換階段地主有	陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點理由： 涉及本案進度之意見表達，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
讀	<p>變數實在太大了。</p> <p>2. 這都更都談了十幾年了,好不容易進展到權利變換,建商說很快可動工,滿心期待,誰知為了1、2個人的意見,又過了2年9個月還未動工,政府不是在提倡都更嗎?長官難道沒看到少數人為了自己而影響到社會的進步和妨礙市容發展及阻礙當地的生活品質提升嗎?難道為少數人大家要一同吊死在這棵樹上嗎?建商蓋的有去觀摩過滿是喜歡的,也期待能盡早入住,希望長官能聽到我們的心聲,不要順從少數人的意見,讓這個都更案最後失敗,請長官盡力協助盡快達成都更。</p>	<p>公設比不要太高的共識,不同意見的住戶其實都有簽同意書跟私契。</p>	
14 作業單位代為宣讀	<p>梁○泰(書面意見)</p> <p>1. 希望本案能加速都更。 2. 贊成30%的公設比。</p>	<p>謝謝梁先生支持,我們本於初衷,會積極辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2點無爭點理由: 涉及本案進度之意見表達,故無爭點。</p>
15 作	<p>邱○新(邱戊己代)(書面意見) 儘快通過實施本案。</p>		<p>陳述人所陳意見無爭點理由:</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
業單位代為宣讀		謝謝地主鄉親支持，實施者團隊都會積極辦理本案，讓案件順利完成。	涉及本案進度之意見表達，故無爭點。
1 6 作業單位代為宣讀	<p>王振裕(書面意見)(永和區文化段 868、868-1 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人王振裕意見如附件一&附件二共 4 頁。 2. 「權變計畫總銷坪數 5,938.5 坪，較核定計畫書 6,746.1 坪少了 807.6 坪」，這個議題歷經 3 次專案小組會議都無結論，這樣的權變計畫審查結果有符合政府推動都更公開、公正、公平的精神嗎?有照顧維護弱勢地主住戶的權益嗎?懇請市府權責單位針對下列說明各項詳加說明清楚以昭公信。 3. 說明 1.實施者說因與所有權人約定公設比超過 30% 部分由實施者負責，因此他們將超過部分挪移 807.6 坪至地下室車公，然而第 2 次專案小組會議紀錄第 6 頁最後一 	<p>王先生一直僵持事業計畫，但事業計畫主要在爭取容積獎勵及建築設計，相關財務計畫數據都有載明已權利變換計畫核定之內容為準，王先生的意見我們都有答覆，這部分可能是沒有對焦，計畫書圖及相關數據提列都是依據市府相關規定辦理，即便回復事業計畫情境共同負擔比率也是高於目前的比率，我們現在 23 樓但工程造价只有 14.71 萬元/坪低於現在的發包造價，實施者仍會信守各位的承諾努力將本案完成。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、5、6、7、9、10、11、12、13 點不予採納；第 3、4、8、點無爭點理由：</p> <p>第 1、2、6、7 點：</p> <p>(1) 陳述人所陳意見涉及「事業計畫書所列 6746.1 坪，較本案權變計畫總銷坪數 5938.5 坪少了 807.6 坪」一節，依第 3 次專案小組討論，事業計畫階段所載銷售坪數係屬預估值，實際涉及土地、建物登記應依土地登記法規相關規定辦理並由地政士切結其內容正確性。</p> <p>(2) 另涉及權值分配部分，本案採權利變換方式實施，其分配方式係以更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔後，按各土地所有權人更新</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>行，及第 3 次會議紀錄第 9 頁倒數第 7 行都明確記載「私契的約定事項非屬都更計畫審查範疇」而不予處裡。</p> <p>4. 說明 2. 都市更新處於第 3 次專案小組會議中揭示審查共同負擔比例兩大審查重點，第一……(略)，第二、更新後總銷售價格之合理性，然本案實施者因表示鎖定公設比率，此情形將降低更新後總銷售價格，變相提高共同負擔比率，對民眾權益之保障顯然是不合常理(詳參會議紀錄第 2 頁，【都市更新處回應】)。</p> <p>5. 說明 3. 權變計畫總銷坪數較核定計畫書少了 807.6 坪，導致本案共同負擔比例由事業計畫核定版本的 48.38% 驟升至權變計畫的 52.92%，市府財政局屢屢提出專業意見如第 2 次專案小組會議紀錄第 4 頁第 11 行「共同負擔比例 53.07% 較永和通案為高」；第 3 次會議紀錄第 4 頁「共同負擔比率 52.92% 與事業</p>		<p>前權利價值比例計算之，又權利價值估價係依 103 年 1 月 16 日修正都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估更新前後各地主之權利價值，並綜合考量各宗土地之個別因素及特殊條件調整價值。</p> <p>(3) 至於雙方倘有簽署私契約，則屬雙方協議內容事項，其非屬都市更新審議之範疇。</p> <p>(4) 綜上所述，不予採納，惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明。</p> <p>第 3、4 點： 陳述意見係說明第 2 次及第 3 次專案小組會議紀錄內容，故無爭點。</p> <p>第 5、13 點： 陳述人意見涉及共同負擔比例 52.92% 顯不合理，審議會議討論係為合議制，係依會議上委員綜合討論(結論)作成紀錄，再</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>計畫核定版本顯有差距」，凡此總總再再說明共同負擔比例驟升為52.92%顯不合理而爭議頗鉅，吾等住戶全程參與審查會議，從未聽到有哪位委員贊同52.92%，更遑論有「…綜合決定本案調降共同負擔比率至52.92%」之決議(此點有錄音檔可查)。本人亦於2023.10.13向市府提出異議書並副知蔣根煌議長在案(如附件二)。</p> <p>6. 綜上所述，既然三次專案小組會議都不予處理，本案權變計畫自應遵循計畫書核定版本的總銷坪數6,746.1坪辦理。僅請市政府權責機關與審議委員諸公秉持政府推動都更計畫公開、公正、公平的精神，維護地主所有權人的權益。</p> <p>7. 本案權變計畫最終規劃結果，究竟公設比是多少？整本權利變換報告書從第一章P1-1至最後第19章P19-2共148頁，沒有「公設比」三個字，這樣對嗎？請專案小組會議審議委員要求實施者</p>		<p>查「共同負擔比率」經歷次專案小組充分討論後，於第3次專案小組作成決定，尚無違背當時會議結論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>於報告中明確列示，專章或專節說明計算內容。</p> <p>8. 權變計畫書 P.綜-1 頁，聽證版補正意見回應綜理表，市政府都市更新處審查意見公文說明第二、1 項，【依第 3 次會議結論，陳情議題涉及「公設比」.....請詳載歷次溝通歷程。】結果實施者的回應是【針對王先生陳情意見，實施者都有明確回覆，包含契約簽定之公設比、協議與權利變換之差異等內容，且雙方透過多次電話溝通說明，並於 112 年 3 月 20 日及 7 月 21 日當面溝通說明(詳附錄四)，故會上經王先生明確表示無意見並不再爭執提出新意見，以期能加速本案都市更新工作之推動。】</p> <p>9. 說明： 上面實施者的回應完全是一派胡言、含混蒙騙，概第 3 次會議記錄第 6 頁倒數第 8 行「...仍請實施者妥與相關權益人說明協議與權利變換內容之差異。」，結果是第 3 次會議 112/9/11 召</p>		<p>第 8 點： 陳述意見為說明實施者回應第 3 次專案小組會議紀錄內容，故無爭點。</p> <p>第 9、10、11 點： 陳述人所陳意見涉及「請於權變計畫報告中惠予更正」，查第 3 次專案小組紀錄已載明陳述人會上所提意見等內容尚無缺漏，並已請實施者妥與相關權益人說明協議與權利變換內容之差異，故不予採</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>開，會議後迄今權益人苦等不到任何一次溝通，實施者所說的 附錄四的 3 次溝通完全是在第 3 次會議前，且都是權益人主動找實施者說明了解。又，實施者說「……會上經王先生明確表示無意見並不再爭執提出新意見，……」，此舉完全扭曲本人會中發言的意見，概是日會議進行至 10:35 左右，主席詢問本人對權變計畫短少 807 坪這個議題有無意見，本人回復【我沒有新的意見】，主席再問請說清楚，本人清楚的回覆【我的意見都已經在前面的會議紀錄裡了】。(有錄音檔可查證)以上實情，請於權變計畫報告中惠予更正。</p> <p>10. 本人王振裕對於新北府城更字第 1124620852 號函送 112 年 9 月 11 日「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 3 次都市更新專案小組會議紀錄的內容有意見如下。</p>		<p>納，惟仍請實施者妥與所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>11. 意見一、會議記錄第 6 頁第 18 行，(一)關於會上陳情人針對「與實施者簽訂契約並鎖定公設比」一事表示無意見並不再爭執提出新意見，.....。說明：據悉本次會議對於這個議題，主席與審查委員花費相當多時間討論，會議中主席詢問陳請人王先生(即本人)有無意見，本人清楚答說二遍：「本人今日(9/11)沒有新意見」，主席再詢問說明清楚，本人答覆：「本人意見已在前二次會議紀錄中都有記載」。因此第 6 頁記錄陳請人表示無意見並不再爭執提出新意見為錯誤的記載，請惠於更正。</p> <p>12. 意見二、眾所皆知一個成功的會議最重要的議程是會議結束前一段時間的討論與主席結論最為重要，據悉本次會議從上午 9:00 開始至 12:01 結束整整進行 181 分鐘，最後一分鐘主席最後一句話是，我想盡量控制在 12 點前結束，但還是做不到超過 1 分鐘。然而本</p>		<p>第 12 點： 陳述人所陳意見涉及「短缺了最後 20 分鐘的討論與結論。」，查會議紀錄尚無缺漏議題及當日會議結論，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>次會議紀錄卻只記錄 160 分鐘(會議記錄最後一行記載結束時間是 11:40)，短缺了最後 20 分鐘的討論與結論。</p> <p>說明:本人約略記得最後 20 分鐘的重點內容概為,新北市政府總工程司發言,建議審議小組將問題與意見收斂,按更新案的程序進入聽證會,請實施者向地主詳細說明,如果地主還是有意見就退回小組再討論。接著主席詢問實施者對於總工程司意見的看法,實施者回答:「我們這邊就配合,我們會在聽證會前跟地主充分溝通。」主席說,對於實施者和地主私約承諾公設比 30%,這不符合行政規則,我們審議小組不背書;既然實施者說你們有把握取得百分之百地主同意不會有意見,那我就贊成依總工程司意見按照程序往下走進入聽證會,希望你們在聽證會中對於要滿足私約而去減少的公設面積 807 坪是否合理,將來如何登記等,詳加的跟地主</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>說明。如果有爭議我們就退回小組繼續審查釐清這些數據。</p> <p>13. 意見三、會議記錄第 9 頁，六、共同負擔比率之決定(依 104 年版本之共同負擔提列基準):(一)本案公開展覽共同負擔比率 53.19%，考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比率至 52.92%。</p> <p>說明:據悉本次會議大半時間都在討論減少公設面積 807 坪是否合理，如上意見二所述暫不釐清，何來綜合決定本案調降共同負擔比率至 52.92%。之決議;況且會議記錄第 4 頁財政局意見(一)權利變換計畫書第 10-6 頁: 本案事業計畫核定版本共同負擔比率為 48.38%，本次計畫內容共同負擔比率為 52.92%，與事業計畫核定版本顯有差距.....’爰此綜合決定本案調降共同負擔比率至 52.92%。為不實之記載，請惠於更</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	正。以上三點意見此致新北市都更處。		
17 作業單位代為宣讀	<p>周○雲(書面意見)</p> <p>1. 一、兩人的意見，否定了大多數人的權益，公理何在。</p> <p>2. 這一、兩人也以同意都更，並且簽了同意書，房屋也挑好了，不然當初就不要簽同意書，大家都年紀也不小了，能夠住幾年。</p> <p>3. 100%均以簽屬同意書，為何還拖連多年，政府公權力何在。</p>	<p>誠如周女士提到，房屋都已經選配完成，契約我們也會信守，大部分也會信守，希望未來還有意見的住戶也能信守雙方約定。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3點無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
18 作業單位代為宣讀	<p>孫○華(書面意見)</p> <p>本案 100%俱已簽屬同意書，應有積極作為，以維護多數所有權人權益，日程延宕多時已有行政怠惰之嫌，公權力應具執行效能為盼。</p>	<p>第三次專案小組審議相關答覆內容，住戶都有計畫內容可以看到，實施者也會盡全力將本案興建完成</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由：</p> <p>涉及本案進度之意見表達，故無爭點。</p>
19 作業單位代為	<p>陳○玲(書面意見)</p> <p>想請問政府鼓勵都更，我的左右鄰居都同意都更，為什麼我們拖了那麼久都無法都更？</p>	<p>市府主要也是保障各位地主鄉親的權益，實施者責無旁貸還是要讓他圓滿順利，聽證會後實施者還是會去溝通協</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點理由：</p> <p>陳述人意見為詢問性質，故無爭點；惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
宣讀		調，市府也會協助本案提請審議會，無非都是要兼顧大家的權益	
2 0 作業單位代為宣讀	<p>新北市政府財政局 (書面意見)</p> <p>經檢視旨揭聽證會版計畫書內容，本局歷次所提意見業經實施者修正或說明，惟仍有以下意見請貴處轉知實施者釐清修正：查本案選定為權利變換計算依據之中信估價報告書第 128 頁，現有道路依土地使用現況修正 15%，該宗商業區土地現況雖供公眾通行，惟調整率 15% 非屬通案調整情形，且報告書未具體說明調整幅度評估方式，又其他 2 家估價報告書調整率分別為 12% 及 13%，皆低於中信估價報告書評估結果，故請酌予降低調整幅度。</p>	<p>現有道路調整率係以土地開發分析法試算「假設基地無現有道路一樓規劃店面」及「假設基地含現有道路一樓無店面皆為公設供通行」之土地價格差異值，並將試算過程附於估價報告書附件。另本案於第二次及第三次專案小組回應說明，因考量現況供公眾通行，無使用效益，亦補充新北市已核定之權利變換計畫案分析現有道路樣態及調整率說明，與大陳單元 2 公辦都更案樣態及調整相符，故本案 15% 調整率應屬合理。</p>	<p>陳述人所陳意見不予採納理由：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「現有道路依土地使用現況修正 15%」一節，經估價師說明現有道路調整率係以土地開發分析法試算，並說明其合併前現況為現有道路僅公眾通行使用，與其他建築使用有異，故更新前之現有道路與建築用地應有一定比例之價差，且本案估價結果，經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥予所有權人溝通說明，並請實施者於回應綜理表確實回應說明本案估價調整之緣由。</p>