

## 新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號  
承辦人：廖奕琳  
電話：(02)29506206 分機507  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：all532@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處更新事業科

發文日期：中華民國110年3月18日  
發文字號：新北更事字第1104652923號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨

主旨：檢送110年3月10日「擬訂新北市中和區國道段145地號等  
24筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄1  
份，請查照。

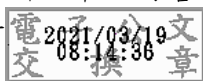
說明：

- 一、依本處110年3月2日新北更事字第1104652288號開會通知單  
續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/7MFztg>)下載。

正本：王志豪、王志龍、王鳳英、朱金蓮、江錦享、江錦享(通訊地址)、吳金鐘、吳金鐘(通訊地址)、吳健豪、呂美能、李世雄、李世雄(通訊地址)、李玉賓、李朝金、李朝金(通訊地址)、李榮清、沈雪慧、周文朝、林釗群、林朝春、林朝春(通訊地址)、邱月桂、柯淑卿、柯淑卿(通訊地址)、紀換、翁振勇、翁振勇(通訊地址)、高智仁、高詩涵、高燕華、張永欽、張永欽(通訊地址)、張陳美智、張陳美智(通訊地址)、許明梨、許明梨(通訊地址)、許金菊、許金菊(通訊地址)、許淑麗、許淑麗(通訊地址)、陳介程、陳江素琴、陳吳錦花、陳志昇、陳怡樺、陳怡樺(通訊地址)、陳阿榮、陳秋金、陳秋金(通訊地址)、陳素華、陳素麗、陳素麗(通訊地址)、陳智信、陳黃淑貞、陳黃陽、陳嘉惠、陳駱緣、陳駱緣(通訊地址)、陳闕秀英、陳闕秀英(通訊地址)、陳麗如、陳寶如、陳獻暉、彭武相、彭武相(通訊地址)、黃永恩、黃永恩(通訊地址)、黃其冠、黃其冠(通訊地址)、黃美旅、黃淑濤、楊陳榮汝、楊曉瑩、詹建宏、詹許麗玉、雷金泉、廖文玉、廖文彬、廖文彬(通訊地址)、劉世園、劉世慶、劉平洲、劉河星、劉展嘉、劉國治、劉廖淑女、劉寶、劉灑華、蔡宇鋒、蔡宇鋒(通訊地址)、蔡宜伶、蔡宜伶(通訊地址)、蔡宜軒、蔡宜軒(通訊地址)、蔡崇富、蔡崇富(通訊地址)、盧錦

昌、盧錦昌(通訊地址)、蕭仁謨、賴月娥、賴吳清見、賴吳清見(通訊地址)、龍裕拉鍊機械有限公司、簡石螺、簡石螺(通訊地址)、藍國玉、藍國玉(通訊地址)、羅桂鳳、羅雅稜、羅雅稜(通訊地址)、國泰世華商業銀行股份有限公司、新北市中和地區農會、花旗(台灣)商業銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、凱基商業銀行股份有限公司、雷秀娟、臺灣銀行股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司、玉山商業銀行股份有限公司、永豐商業銀行股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公司、台新國際商業銀行股份有限公司、板信商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、漢寶開發建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、新北市中和區公所、新北市中和區嘉慶里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局中和分局(以上均含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科



裝

訂

線



## 「擬訂新北市中和區國道段 145 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：110 年 3 月 10 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市中和區積穗市民活動中心（地址：新北市中和區員山路 455 巷 10 號 1 樓）

參、主持人：黃股長茹偵

紀錄：廖奕琳

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市中和區國道段 145 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、所有權人許明梨(連城路 585 號 3 樓)

(一)我要請問一下，你們是怎麼分？坪數要怎麼分？含公設還是不含公設？

(二)停車位到底是多少錢？一戶是一個停車位？還要再拿錢出來嗎？

(三)室內房間三間是多大？一個房間像鳥籠裡面，要怎麼要住？

二、所有權人李朝金(李明哲代，連城路 595 號 3 樓)

(一)我這邊有 3 個問題，第 1 個是小坪數可以免選配車位，因為給我們的資料上面沒有寫，他剛剛簡報有講到，我想再確認一下免選配車位的那個標準是多少，那個標準

是轉換後含公設的坪數還是不含公設？還是說現有的權狀坪數？

(二)因為我們這個是先轉換成一個價值之後再去選之後的房子，這邊是說不同樓層會有不同坪數價值，我想知道假設均價下來是100%的話，那每一個樓層加成的比例大概是多少？例如最樓頂可能是120%、4樓可能是80%之類，因為實施者一定是有豐富的建設跟銷售經驗，所以應該可以先提供給我們這些地主作參考。

(三)之前選配車位的坪數，換算下來是從轉換後含公設每50坪對應到一個車位的價值，之前開座談會的時候，就已經有民眾提出說這50坪的標準是怎麼來的，貴公司的答覆是說因為現在每一戶地主的坪數可能不一樣，所以需要一個基準做轉換，而不是一戶一個車位，因為這樣子大戶會吃虧，小戶會賺到，這個我可以認同，可是我比較好奇這50坪的算法是怎麼來的。因為我可以從剛剛投影片的第15頁看到，第15頁合法建物的部分，面積是6,195平方公尺，共有78個人數，所以換算下來的話，我已經算過了，一個人數的話坪數大概是24坪，因為之前那50坪是含公設，假設我們從24坪往上去，就是把公設算下去，算1.5倍好了，這樣算下來大概是36坪，這個50坪就有沒有空間可以再讓利給現有的地主，以上是我的三個問題，謝謝。

### 三、所有權人財政部國有財產署北區分署(中和區國道段109-1地號)(書面意見)

(一)事業計畫第綜-3頁本分署109年7月27日台財產北改字第1095000958號函所提書面意見之修正頁次與實際頁數不符，請實施者確認並依上開函意見(一)、(二)於適當章節確實載明。

(二)本案更新單元據事業計畫第5-1頁所載，涉本署經管同段109地號部分國有土地，面積為66.01平方公尺，惟查土地謄本，該筆土地業於110年2月20日分割登記出109-1地號，面積為69.34平方公尺，請實施者修正，另涉國有土地面積及單元總面積資訊併同順修。

- (三)事業計畫第 12-1 及 18-1 頁所載本案規劃鋼骨鋼筋混凝土造建築物，與第 18-2 頁所載鋼筋混凝土有別，請實施者確認。
- (四)本案更新容積獎勵及容積移轉合計達 71.29%，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。
- (五)本案申請容積移轉 2,472 平方公尺(約佔法定容積 28.6%)，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 2 項規定，請實施者提供以下資料供參：
1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
  2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
  3. 容積移轉來源及成本說明。
  4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (六)本案總務及人事管理費、銷管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.86%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (七)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (八)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函

示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬訂階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 2.4%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

**【實施者綜合回應】：**

- 一、本案有兩種方式，主要以協議合建與各位地主協議，上一次座談會談的內容都是協議合建的內容，因為目前本案協議尚未達到百分之百，協議的部分仍會持續努力，尚未達成協議的部分是以權利變換的方式進行。剛才地主所提到的分配坪數及 50 坪換一車位部分皆屬於協議合建相關的規範，若依照權利變換，目前僅針對原店面地主能優先選配新大樓店面，其他住宅部分，讓有權利選擇房屋的所有權人自由選配。簡單來說，本案有兩種選擇，主要就協議合建，協議不成的部分才會走權利變換，權利變換才会有剛才提到的店面分店面，其他自由選配的內容。
- 二、關於小坪數的部分，也是針對權利變換的內容，指室內未達 66 平方公尺(不含公設)，含公設大約 20 多坪。
- 三、以權利變換方式辦理時，有關樓層的部分，未來估價師進場後，會參考鄰近相關個案並訂定估價條件，一般各樓層間差價約在 1%左右，實際更新後價值會以估價師進場估算後為原則。
- 四、許小姐提到的部分屬於協議合建的內容，屬私契相關內容，這部分實施者會再持續努力與地主們達成協議，希望在核定之前能達到百分之百。

**捌、委員綜合意見**

- 一、公展公聽會為都市更新案件之法定程序，後續依規定進行審議事宜，倘地主後續有相關意見，可於會後提供意見予實施者參考。

- 二、有關更新單元範圍部分，請實施者備妥鄰地協調相關紀錄，以利審議討論。
- 三、有關建築規劃部分，2樓公益空間之未來用途，請實施者再與地主溝通說明。
- 四、本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，其後續選配規範應公平公正，請實施者再妥與說明。
- 五、本案目前尚有不同意戶，請實施者持續溝通協調，以利後續審議進行。
- 六、有關店鋪為店鋪所有權人優先選配，其定義方式為原位置還是原店面，請實施者說明清楚。
- 七、有關租金補貼依計畫書所載為每個月 700(元/坪)，是否包含店鋪？一般來說店鋪與住家各樓層的金額會有所差異，請實施者補充說明。

**玖、主席結論：**

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。

**拾、散會：下午 3 時 15 分**