

「擬訂新北市板橋區光仁段 1782 地號等 22 筆土地都市更新 事業計畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 115 年 7 月 1 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市板橋區玉光市民活動中心
（新北市板橋區民生路 2 段 56-3 號）

參、主持人：方主任秘書凱玲

紀錄：白佳融

肆、出席（與會）人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市板橋區光仁段 1782 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正公布都市更新條例第 33 條規定於核定發布實施都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答詢，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位所有權人及利害關係人若有具體意見可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答復
1 自行 發言	陳○強(光仁段 1765 地號) 如果說我們現在到達都市更新條例 第 37 條已達到法定標準，是否有案	今日聽證會結束後，案件將進入 審議會審議程序。待審議會審查

序號	陳述人及意見	實施者答復
	件進度可以讓已經同意的住戶了解案件進度，目前已經住 30 年這間房子。房子本身已經 50 年有漏水、地震等問題，屋況不是很好，已經簽同意書的人跟不同意戶很容易產生對立狀況，我希望能有圓滿且正面的解決方式。當然是要實施者跟住戶協調，市府都市更新處應該要出面相互協調，如果計畫順利要 7 年後才能更新完成，如果時間一拖那就不好了。	通過後，將辦理事業計畫核定事宜；事業計畫核定後，將接續申請權利變換計畫。站在實施者團隊的立場，會積極推動各項作業，加速案件進程，同時持續與尚未同意的住戶進行溝通協調，爭取共識，以促進案件順利推展。
2 代為發言	楊○作(楊○鴻代)(含書面意見) (光仁段 1765 地號) 1. 我們不反對都更，誰不想住新房，只是希望都更案的資訊能公開透明，建商能針對地主的疑慮說清楚講明白，讓所有權人能清楚自身權益而已，經過這段時間走過的程序，我們對建商有越來越大的疑慮。 2. 從自辦公聽會/公辦公聽會/第 1 次小組/第 2 次小組都提出建商在收益分析中房價的認定採用的樣本數，都是取各建案的最低成交價，以「潤泰鼎豐」為例：計畫書上只列 112/2 月成交價 60.9 萬元/坪(6 樓)，但在「內政部不動產交易實價查詢」網站上，還查到 112/2/8 成交價 67.2 萬元/坪(14 樓)，112/5/16 成交價 80.0 萬元/坪(14 樓)，112/5/20 成交價 80.8 萬元/坪(3 樓)，112/7/2 成交價 81.9 萬元/坪(9 樓)，112/10/11 成交價更達到 91.6 萬元/坪(16 樓)，對此疑問，建商從一開始回應擷取的價格以概估數值，而後又說以內政部不動產交易實價查詢但並未列舉查詢案例，直至公辦公聽會地主戶列出查詢實	1. 本案採事業計畫及權利變換計畫分送，事業計畫書所載更新後銷售單價及成交案例係參考民國 113 年報核當時市場案例及行情之預估值。本案將於事業計畫核定後辦理權利變換計畫，屆時將由 3 家鑑價機構依本案的評價基準日(權利變換計畫報核前 6 個月內)選擇案例並進行本案房屋、車位估價，並採對所有權人最有利的結果作為權利變換結果的依據，以保障所有權人權益，且後續權利變換計畫內之內容(含各項成本及共同負擔比率)，皆須以權利變換計畫審議結果為準。 2. 容積移轉內容共同負擔比率會提高，地主可分配也增加 1.2 億，權益無受損，已於計畫書附錄十三(P.附錄-99)載明有無容積移轉分析。 3. 本案結構體保固 15 年包含：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等，已

序號	陳述人及意見	實施者答復
	例，建商回覆又改以用 10 年內住宅大樓做評估，並對我們由「內政部不動產交易實價查詢」之數據回覆不予採用，由上述說明建商所擷取的評估明顯是不合理，另在建商針對成本做修改時，我們質疑計算之成交價為何不做修改，建商只回以數據以當初擷取之價格為主無法修改，但確認修改後之事業計畫書發現其成交價由原本 62 萬元/坪改為 65 萬元/坪使呈現共同負擔比維持在 55%左右，這樣的巧合，沒貓膩嗎？最後，建商每次回覆都是避重就輕且不正面回應，總以一句未來在權利變換計畫書會請估價師估價，但依現在事業計畫書中擷取最低成交價格作為收益的依據，明顯有想要提高共同負擔比例，建商的誠信令人存疑。 3. 在第 2 次小組會議有提出，容積移轉前，共同負擔比為 47.19%，但在容積移轉後，共同負擔比提高至 55.79%，落差約 9%，此明顯損害地主權益，圖利建商之舉。 4. 保固條件也是在多次會議中有提出，建商在公辦公聽會會議紀錄回應：「本案結構體保固包含樑柱、承載牆壁、樓梯，不包含樓板、基礎」，防水保固包含大樓外牆，另在宸熙發文字號：宸建(函)字第 1140123004 號中回應結構保固範圍，只包含梁柱、承載牆壁、樓梯，不包含樓板、基礎及防水保固包含大樓外牆，其餘仍未回覆。如此回覆說明建商的不專業，如何讓地主戶信任其建造品質。再者，建商在回覆保固時，總說合建戶依合建合	更正於 114 年 12 月 26 日以郵寄及親送方式同步提供「本案陳情意見回應說明」紙本文件，供陳情人參閱。 4. 本案結構體保固 15 年、防水部分保固 1 年、固定建材設備部分保固 1 年、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年，尚符一般建案。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	約為主，權變戶依權利變換為主，同一大樓有不同保固，這樣的建物品質也讓人質疑。另防水保固年限，宸熙在新莊「宸熙丰悅」建案都可做到 15 年防水保固，但在本建案卻只做 1 年保固，且只對外牆作保固，而衛浴部分及其他部分未載明，明顯不符合現實要求。宸熙在公聽會意見回應第一次小組意見回應明確指出權益戶會依事業計畫書所載辦理。結構、防水等保固條件，未來也依此實行，未完整載明，當未來有爭議時，宸熙只要說事業計畫書沒寫，那權變戶是否就無所依，只能含淚吞下，對權變戶在未來沒有足夠的保障，是否也說明，計畫書只管符合法規規定。 5. 一路以來，我們認真的看待本案，提出疑問，等待回應，得到的是建商巧妙的閃躲回覆；更怕未來有爭議時無所依，我們只是一般小老百姓，無權無勢，只能不斷的發聲，希望真的能有保障，而不是孤立無援。	
3 代為 發言	葉○德(謝○吉代)(含書面意見) (光仁段 1773 地號) 1. 本案共同負擔 55.71%，其中管理費高達 6.13 億元、容積移轉成本 3.12 億元，請說明計算依據及與新北市同類都更案比較是否合理？若銷售單價提高，是否可降低共同負擔比例並增加地主分配價值？ 2. 更新前與更新後估價是否符合市場行情，估價方法及比較案例是否充分揭露。為何我的房屋估值低於附近成交行情？板橋民生路、江子翠周邊新案已達 70~90 萬元以上)	1. 本案各項成本費用均依提列基準規定提列，後續將以審議結果為準，細項提列依據及計算式已補充於計畫書第 18 章。 2. 容積移轉成本將於權利變換計畫審議階段依相關規定檢具實際買賣契約，並以契約金額提列。 3. 工程費用將於權利變換計畫階段依相關規定及物價指數變動情形調整提列；另本案皆依相關法令規定辦理各項程

序號	陳述人及意見	實施者答復
	請提供比較案例、比較日期、修正率、樓層修正、路段修正、店面修正。 3. 重建工程費達 19.05 億元，其中工程費占最大宗，請問營建單價依據哪個年度標準？是否採最新物價指數？是否有重複計列特殊工法？ 4. 程序是否符合《都市更新條例》及相關子法要求，包括資訊揭露、通知及協商程序是否完備。 5. 容積獎勵增加的價值，有多少比例回饋地主？若戶數增加，地主平均分回坪數是否因此降低？另容積移轉來源在哪裡？買進價格是多少？成本 3.12 億元怎麼算？ 6. 店面估價是否考量商業效益、人流或租金收益還是只當住宅估價？ 7. 施工期間，租金補貼多久？若工程延誤是否繼續補貼？是否有上限？ 8. 施工若超過 5 年、6 年甚至 7 年那地主權益如何保障？ 9. 建商財務：如建商資金不足，如何確保地主權益？是否履約保證。 10. 設計圖一直在變，是否有拿地主的權益換取容積率的情況？ 11. 宸熙丰悅都 15 年的防水保固了，為何此建案僅才 1 年？ 12. 停車位(機車由 5 輛增加至 10 輛，汽車由 5 輛增加至 7 輛)增加，勢必會離鄰房地基更近，各項的結構設計規範及修改前、後的實際尺寸請詳實說明？另請提出鄰房保護及沉陷分析報告？	序。 4. 店面估價及租金補貼金額將於權利變換計畫階段委由專業估價師依法辦理查估，並依查估金額提列。 5. 本案未來將會辦理資金信託及續建機制，未來依信託合約第 15 條規定，若本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達 1 個月或累積停工達 2 個月以上，經信託銀行催告實施者於 30 日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託銀行得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。 6. 本案結構體保固 15 年包含：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等；另防水部分保固 1 年、固定建材設備部分保固 1 年、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年，尚符一般建案。 7. 建築設計於審查過程中，因應相關法規及審查意見進行調整，屬於必要且正常之程序。汽、機車停車位尺寸均已標示於報告書中，後續於選配階段亦將提供更清楚、完整的標示，以利住戶確認及選擇。
4 代為 發言	曾○城(曾○威代)(含書面意見) (光仁段 1772 地號)	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	1. 不信任這位建設公司經營者：身為公眾人物新北市議員知法犯法，辜負選民的期待，前臺北縣議員曾○振與兒子、即國民黨新北市議員曾○嘉以低價購買凶宅，然後提高交易金額，向淡水第一信用合作社林口分社詐貸 1,200 萬元，2 人雖否認犯行，新北地院仍依判曾○振 6 個月徒刑、曾○嘉 5 個月徒刑，得易科罰金。曾○嘉曾涉詐領助理補助款，利用人頭助理不法申報 128 萬多元。從原本堅決否認涉貪又改口認罪。新北地方法院宣判，依《貪污治罪條例》判處曾○嘉有期徒刑 3 年、褫奪公權 4 年，雖然目前還在審理中，但所做事情已讓人無法產生信任。 2. 請尊重他人與建商無心與住戶溝通：建商在審核送案件時有註記 1 樓是否為住家或是店鋪，那為何在設計圖上面確全部改成店鋪！請說明。開會多次說原住戶要住在 1 樓，但建商將管委會做在 1 樓，將 1 樓住戶平面空間縮小後，在改成夾層給住戶住然後要我們上下樓梯過生活，增加跌倒受傷之風險。無逃生門其原因為何？（請給我逃生門）先不說發生火災，如果發生不可抗之天然災害，那我該逃往何處。不給瓦斯管天然氣用！要 1 樓住戶用電的方式烹飪洗澡。請維護更新地主合理居住權。我們說了多次，建商還是不願意修改，請說明謝謝。4 樓以上原本 1 層 11 戶，但建商不知道是跟誰討論就將 1 層 11 戶改成 12 戶，請說明。3 樓有住戶及管委會空間這樣好嗎？何不把 1	1. 有關所有權人所提之官司屬個人行為，與本案無關。本公司有完整的營運體制，該官司亦非本公司代表人，本公司並不會因為個人事件導致公司營運停擺，請所有權人放心。 2. 本案規劃設計為 1 樓配置店面，住宅空間設置於 3 樓以上。整體規劃係綜合考量地主意見、建築法規及全案配置需求。 3. 本案採事業及權利變換計畫分送，目前僅為事業計畫階段，為確保未來所有權人分回坪數符合需求，故於第 2 次小組版調整 3 樓以上住宅每層皆增加 1 戶。 4. 未來權利變換是地主優先選配，如對 3 樓管理委員會空間規劃仍有疑慮，可優先選配其他樓層。 5. 本案結構體保固 15 年包含：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等。另防水部分保固 1 年、固定建材設備部分保固 1 年、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年。 6. 有關地震造成之建物損害，若屬設計缺失所致將由相關設計責任單位依法負責；若屬施工品質或建商應負責任之事項，建商亦將依法負起相關責任並妥善處理。 7. 1 樓店面設計必須考量建蔽率、基地退縮、車道及住宅門

序號	陳述人及意見	實施者答復
	樓管委會空間移到3樓，請說明。實施者是否有來跟我們討論？1樓規劃店鋪，只有跟別人講，沒有來跟我們說明有無更改。1層11戶建商隨意改成12戶，不跟地主討論，建商一樣堅持1樓做成店鋪，說1樓住戶可以選擇樓上當住家。 3. 口袋賺飽就走人：保固事項，本案建築設計相信實施者所聘建築師皆依建築設計規範並達耐震達芮氏規模6級係數，予以設計規劃。惟本案倘於交屋後即遇到芮氏規模5級時發生屋損、漏水等黃單或紅單危樓情事。換言之，可能是建商偷工減料造成，那麼住戶可求償權利為何？政府是否出面善後？何謂結構部分保固15年？防水只有1年保固？固定建材設備部分保固1年。這些項目寫的內容太籠統不清不楚。還有一項因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限，(如果5級地震房子傾斜你們如何處理)，請說明。 4. 最後更新後的住宅若反而增加高齡者居住困難，即與都市更新改善生活環境之目的不符，請主管機關要求實施者重新檢討設計。	廳之留設，故無法和舊有店面面寬或面積相等，目前設計扣除必要樓電梯間及管委會空間之外，已儘可留設將空間留設給店面。
5 代為 發言	楊○錦(楊○齊代)(含書面意見) (光仁段1777地號) 1. 對實施者的不信任：我不反對都更，但是要也要選個好的實施者，而現在這個實施者官司纏身、素行不良，是我不願意參與協議合建的其中1個原因。實施者宸熙建設的董事暨實際經營者就是現任的新北市市議員曾○嘉，董事長僅是其	1. 關於設計部分，係考量全案整體規劃配置，目前規劃1樓作為店鋪使用，原則上不設置瓦斯及淋浴等設施。後續實施者將再行檢視，如經確認外接瓦斯管線相關費用確實不得提列，將於權利變換計畫階段依相關規定核實辦理。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	配偶掛名；曾○嘉身為民意代表但負面新聞不斷，近年深陷的司法案件有「利用凶宅詐貸案」最終被依詐欺取財罪判處3個月徒刑，得易科罰金9萬元，緩刑2年定讞；還有「詐領助理費案」2025年1月一審依《貪污治罪條例》利用職務上機會詐取財物罪，判處曾○嘉3年有期徒刑，褫奪公權4年，目前全案仍在二審審理中。如此臭名、目無法治、漠視規範的經營者，要說他的建設公司所蓋出的房子能有好的品質、行事正派，我是不相信。還有，實施者所稱的溝通協調過程，非常不禮貌。常常晚上快8點來敲門，我正在吃晚餐，開口就是「拜託！同意讓它們都更」，登門來連個設計圖都沒有，房子要蓋成圓的或扁的都不知道，就只是一直騷擾我，要我同意都更，這就是你們的溝通協調嗎？！另外，關於本案的建築設計圖，我是在實施者自辦公聽會後才第一次看到，不看不知道，看了嚇一大跳；設計規劃時，都沒有找我們談需求，只考慮他的自身利益和警察局的利益，結果產出一個不符合我們家使用，包藏禍心的設計，我們還要分攤設計費；果不其然，就是個不能信任的實施者。 2. 没人性的設計：我們民生路二段68號一直以來都是當住宅使用，都更設計應該要符合原使用需求，現在是住家的，都更以後也必須要能夠當住家，但此計畫書內的規劃，1樓全部都變成店鋪，只考慮合規，卻不管你合不合用，惡整我們這1	2. 本案規劃24樓，RC或SRC之柱子規劃數量一樣且均須依法規規定符合相同韌性容量(R=4)之耐震標準，本案若採SRC造將使住戶承擔較高的營建成本並增加共同負擔，故目前採RC造是符合耐震標準且相對經濟的作法。 3. 本案因申請都更二箭，爰容積率得由300%變成360%，同時必須符合捐贈公益設施的規定。本案業經新北市政府財政收支及公有建物聯合審查第40次會議決議，並經新北市政府警察局民國113年8月26日新北警後字第11316621181號函復確有警察局海山分局之空間需求並同意受贈，未來公益設施空間作為警察局的待勤室及內勤辦公室使用，採獨立進出口，對社區干擾相對降低，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 4. 留設管委會空間係屬法令給予之「免計容積」項目。該空間並非閒置或無用之空房，未來將規劃為住戶常用之多元公共設施，旨在不增加基準容積負擔的前提下，提升住宅大樓之生活機能與居住品質、亦可增加總銷。 5. 公益設施捐贈面積差異不大係配合整體規劃調整，前面空地屬社區法定空地，不影響建蔽率，另外捐贈的汽、機車位

序號	陳述人及意見	實施者答復
	樓住戶。此案的建築設計，讓我父母親沒辦法居住，因為 1 樓房子後面緊貼逃生梯，導致(1)沒有設計天然氣管線，所以沒辦法裝設瓦斯爐及熱水器。(2)無法裝設抽油煙機。(3)沒有設計淋浴或浴缸。(4)沒有通風窗戶。(5)沒有逃生門。還有，對照計畫書第 11-7 頁的相對位次是 S7，面積是 46.13 平方公尺，只有現在的 64.84%，第 1 層的面積過小，所以設計了夾層來充數，然後上下夾層的樓梯又占了室內空間。而且室內空間被切割成上下 2 層，要拿個東西就必須上下樓梯；父母親的膝蓋早已退化，上下樓梯的動作，對他們來說都是折磨。上述的這些問題，我在公辦公聽會、2 次的專家會議、實施者自辦說明會及聽證會前的說明會，我都一再反映，卻都沒有得到改善，請問實施者對於我父母親無法居住的問題要如何解決？ 3. 共同負擔作假之嫌：在附錄-103 頁，第七項、第(一)條，實施者的廖副總說「有關瓦斯管線，基本上 2 樓以上的住宅單元因為有後陽台可以走管線，因此都有配置天然瓦斯管線。1 樓店面若配置瓦斯管線會從大樓正面而影響美觀，所以目前暫時沒有設計。因為也有多戶店面地主表示不需要，所以未來楊先生這邊有瓦斯管線需求的話，我們可以再溝通看看。」。我現在就再跟你說一次：「我們家需要瓦斯管線，且前面所說的，造成我父母親不能居住的問題，也都必須改善。」。然而，在計畫書第 18-1 頁	也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 6. 陳情人所述之出入口係為法定空地，非警察局室內面積，另免計容積 15%為管委會空間，設計至最大量係為提升整體可銷售價值、使地主應分配價值達最大化。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	的總經費成本明細表裏的「2.外接水、電、瓦斯管線工程費用」，卻以本計畫案的總戶數 265 戶，每戶 7 萬 5,000 元作計算，我們需要瓦斯管線，你不設計，我們卻還要負擔瓦斯管線工程費用，這不就是詐欺嗎！還有 1 樓設計是沒有淋浴或浴缸的以及廚具等設備，請問有沒有從總經費成本裡扣掉？3 月 7 日找我們座談會，講得很好聽，我都有錄音，他說 1 樓沒計畫瓦斯管，我也洩題給他，瓦斯管成本用 265 戶算，他公然說謊。 4. 公設有灌水之嫌：請問這個計畫案的建物公設比是多少？另外，在計畫書第 11-9 頁，2 樓有 61.20 平方公尺的機電設備 15%免計容積，請問有沒有從我們的公設面積裡扣除？也就是問說：2 樓的公設面積有沒有被計入我們的公設面積？ 5. 不安全的建築：臺灣位處板塊交接處，境內有 36 條活動斷層環伺，強震風險極高。本案擬興建高達 24 層（高度達 82.5 公尺）之超高樓層建物，建物的重心高，實施者執意採用鋼筋混凝土(RC)結構來興建，RC 材料的自身重量又重，其延展性與初性又顯然不如鋼骨結構(SC/SS)或鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，極有可能在一個強震來襲，RC 結構不能吸收地震能量，硬碰硬的結果就造成外牆破損，甚至結構損害。這個問題我從公辦公聽會就已經開始反映了，實施者完全不想改變，保固條件又奇差且有卸責之嫌。請問實施者為何執意要用鋼筋混凝土(RC)結構來興建這	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	超高樓層建物？ 6. 只想蓋樓賺錢，但不想負保固責任：計畫書第 20-2 頁的三、保固事項的第(五)項說「以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限」實施者堅持規劃要用 RC 來蓋地上 24 層樓，地震搖壞了結構、建物漏水就可以說不可抗力所造成的毀損，不在保固範圍來卸責。請問不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀的定義是什麼？ 7. 公益捐贈，慷他人之慨：本案應捐贈 969.44 平方公尺，實際捐贈 982.18 平方公尺，多捐贈贈了 12.74 平方公尺，大約 3.85 坪，以 1 樓店鋪每坪價值 95 萬來算，共侵害了我們的利益達新臺幣 365 萬 7,500 元。另外，公益捐贈所獲得的容積獎勵是在基準容積再往上加，而依規定要捐贈獎勵容積的一半，應該也是捐贈樓上的容積才對；但依計畫書第 11-27 頁內容所示，警察局卻占用 1 層可使用之室內淨面積達 46.86 平方公尺(約 14.18 坪)，比任 1 間店鋪的面積都還大。以 1 樓店鋪每坪價值 95 萬，那塊占用 1 樓的地價值達新臺幣 1,347 萬 1,000 元。在建蔽率 38.63%，實設建築面積只有 1,006.57 平方公尺的情況下，警察局占用 1 層的面積 46.86 平方公尺（約 14.18 坪），直接壓縮了我們 1 樓住戶的室內空間，這也是造成我們 1 樓住家的室內面積大縮水的元凶之一。還有，為什麼警察局分	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	配的車位都是在價值較高的地下 2 樓，且都是分配大車位，請問是警察局要特權呢？還是實施者在討好警察局？請問實施者對於多捐贈容積、警察局占用 1 層的面積 46.86 平方公尺以及車位都是坐落在地下 2 樓的大車位等問題要如何解決？ 8. 「分配與選配原則」說明不清楚：計畫書第 15-1 頁的「分配與選配原則」第(三)項提到「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過原可分配價值 110%，如受配人實選配價值值與可分配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。」請問差額價金互為找補的價金基準為何？ 9. 15%免計容積機電設備面積蓋好蓋滿：整棟建築總共有 6 個管委會空間，面積共計 799.9 平方公尺（約 241.97 坪），其中第 1 層的設計就有 4 個管委會空間，面積計有 239.72 平方公尺（約 72.29 坪）；第 3 層還有 2 個管委會空間，且面積更大，計有 560.18 平方公尺（169.45 坪），整個第 3 層只有 3 戶住家，剩下都是免計容積的梯廳、管委會空間，這些空間幾乎全年都用來養蚊子。1 樓梯廳設計也過大而不實用，整天幾乎就只有保全獨守那個偌大的梯廳，夏天熱的時候，光要開冷氣讓那空間溫度降下來就要耗費多少電費？！實施者在回答我於 115 年 3 月 26 日的提問說：「未來會聘請室內設計師規劃為健身房、閱覽室等住戶常用之多元公共設施」，這根本就是把	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	問題推給未來的管委會及增加我們往後每個月的管理費負擔，健身房和閱覽室都需要長時間開冷氣來維持涼爽的室內溫度，不開冷氣的話，根本就不會有人要使用，以總共 241.97 坪的空間要花費多少冷氣費及相關的器材維護費用？以我們這基地的地段那麼方便，根本不需要自己備有健身房和閱覽室，這些都是華而不實的設施，不要為了喝鮮奶就自己養乳牛好嗎！要說運動場所，板橋有 2 座國民運動中心、民生路上有 2 間健身工廠、中山路和雙十路各有 1 間 World Gym，縣民大道路口有華江公園，往北一點有莊敬公園，民生路一段有民生公園；要說閱覽室，隔壁的新板宸建案有，民生路一段的民生公園也有，萬板路上星巴克那棟建物也有，以及新北市立圖書館江翠分館也有閱覽室，若真的要讀書，去圖書館借回去家裡慢看就可。你這第 1 層的 4 個管委會空間，也是壓縮我們 1 樓室內面積的原因之一，請問實施者要如何解決這問題？以及這些因 35% 高公設比，所產生的華而不實的空間要怎麼使用？ 10. 警察局不是公益設施：新北市政府為了幫警察同仁換個新辦公室，不自行編預算來興建，假公益之名就將警察局列入公益設施捐贈名單內，但本質就是自肥，把容積公共財當成自身的金庫，隨意取用，且不用受市議會的監督。將來這個計畫案的公益設施是要撥給偵查隊辦公之用，警察	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	上班賺錢的地方，就是新北市警察局的辦公廳舍，請問這跟公益有何關聯？再來，如果警察局是公益設施，新北市政府那麼多局處，為什麼不是城鄉發展局、消防局、環保局等等其他局處，而偏偏獨厚警察局呢！懇請各位委員秉持都市計畫之專業與超然立場，重新審視並否決此項將警察局行政廳舍列為公益設施之規劃，讓公益設施回歸為真正符合社區公眾利益之社福空間設計，以昭大信。 11. 口口聲聲說 1 樓住戶可以住樓上，實施者怎麼不自己去住樓上，憲法第 10 條保障居住自由，設計的房屋我們不能住，要住戶住樓上，請針對警察局多做說明。	
6 代為 發言	許○允(許○元代) (光仁段 1772 地號) 我有簽同意書，我的想法是要趕快蓋起來，那些不同意的人趕快簽。	實施者持續與未同意戶溝通，希望盡快達成共識並興建新建物。
7 代為 發言	曾○陽(湯○偉代) (光仁段 1780 地號) 施工日期整個延後，不知道聽證會還需要幾次，遙遙無期，已經等很久了，很尊重持不同意見的人，好奇接下來的流程是什麼，是要繼續協商到 100%嗎，我想知道後續流程，施工日期已經有往後再延期，是還會再影響施工嗎，85%同意的人很想知道。	今日聽證會結束後，案件將進入審議會審議程序。待審議會審查通過後，將辦理事業計畫核定事宜；事業計畫核定後，將接續申請權利變換計畫。下次聽證程序預計將於權利變換計畫階段辦理。另目前報告書所載實施進度屬預估時程，後續仍將依實際審議及執行情形滾動調整，並以實際辦理進度為準。
8 代為 發言	高○明(邱○玲代) (光仁段 1767 地號) 關於漏水保固，內政部規定只要是結構引起，建商必須依法保固 15 年，	本案結構體保固 15 年、防水部分保固 1 年、固定建材設備部分

序號	陳述人及意見	實施者答復
	你們把防水塞在 1 年保固期，更何況實施者其餘新莊案件可以給到 15 年，希望可以明確修改，希望結構外牆防水可以改為 15 年，其餘都要依內政部法規執行。	保固 1 年、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年。
9 代為 發言	何○嫻(楊○齊代)(含書面意見) (光仁段 1176 地號) 1. 對實施者沒信心：公開資訊中得知，本案實施者「宸熙建設開發股份有限公司」董事暨實際經營者就是新北市議員曾○嘉，公司負責人則為曾○嘉之妻洪○玲。曾議員及父親曾○振，父子 2 人在地方風評及形象極差，從政以來多次因負面新聞上報、罄竹難書，2 人已是累犯、慣犯。曾○振曾因為賄選具體求刑 6 年、褫奪公權 3 年，曾○嘉最近犯行一審認罪被判刑 3 年、褫奪公權 4 年，這種拿得是民脂民膏本應為民喉舌，卻知法犯法、素行不良，他們所實際經營的建設公司，我們地主沒信心！ 2. 影響生計：都更設計應該要符合原地主的使用需求才對。實施者在設計規劃時跟我們訪談，徹底忽略了我們的需求，影響我們往後的生計。我們民生路二段 70 號 1 樓是由胞弟在經營一家小小修車廠，房子的貸款、家裡的開銷、父母的孝親費、孩子的學費暨生活費等，都是要靠他辛苦的幫客人修車來維持。依照計畫書第 11-7 頁，我們民生路二段 70 號的相對位次店鋪是(S6)，其 1 層面積過小，才 35.64m²(10.78 坪)，只有原本的 47.22%；店面寬度才只有 4.4m，從計畫書第 11-6 頁可看出門口還擋	1. 1 樓店面設計必須考量建蔽率、基地退縮、車道及住宅門廳之留設，故無法和舊有店面面寬或面積相等，目前設計除扣除必要樓電梯間及管委會空間之外，已盡可留設將空間留設給店面。考量本案基地形狀及面積等條件，目前採店面及住宅複合式的設計，一樓店面為單面採光，恕無法規劃店面後門及通風窗口，倘所有權人有意願改選樓上住宅，歡迎向實施者提出。 2. 關於設計部分，係考量全案整體規劃配置，目前規劃一樓作為店鋪使用，原則上不設置瓦斯及淋浴等設施。後續實施者將再行檢視，如經確認外接瓦斯管線相關費用確實不得提列，將於權利變換計畫階段依相關規定核實辦理。 3. 本案規劃 24 樓，RC 或 SRC 之柱子規劃數量一樣且均須依法規規定符合相同韌性容量(R=4)之耐震標準，本案若採 SRC 造將使住戶承擔較高的營建成本並增加共同負擔，故目前採 RC 造是符合耐震標準且相對經濟的作法。 4. 本案因申請都更二箭，爰容積率得由 300%變成 360%，同時

序號	陳述人及意見	實施者答復
	了一支大柱子，那柱子的寬度就擋了店鋪寬度的一半，進到屋內又碰到樓梯和大柱子，這樣的設計規劃致使內部沒辦法安裝升高機，車子也根本開不進去；內部又被設計成夾層來充數，空間硬生生地被切割成上下2層，除了沒辦法繼續修車謀生，還要我們爬上爬下的拿東西，難道是因為不跟你簽協議合建而在整我們嗎？！這個設計將造成胞弟一家及父母生活斷炊，請問實施者要怎麼來解決這個問題？ 3. 「分配與選配原則」說明不清楚：計畫書第15-1頁的「分配與選配原則」第(三)項提到「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過原可分配價值110%，如受配人實選配價值與可分配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。」請問差額價金互為找補的價金基準為何？ 4. 共同負擔虛報：本案共同負擔費用計算涉嫌虛報。計畫書中有關「共同負擔成本」的編列，存在極其荒謬且涉嫌欺瞞的重大錯誤！實施者一邊拒絕為1樓設計瓦斯管線，另一邊卻在成本裡把1樓地主當成平攤工程費用的冤大頭。成本公然灌水，強迫地主為「不存在的工程」買單！請委員們仔細對照計畫書第18-1頁的總經費成本明細表：在「2.外接水、電、瓦斯管線工程費用」這一欄，實施者以本計畫案的總戶數「265」每戶75,000元整作為共同負擔的計算基礎。然而，我們翻開計畫書的<附錄-103>頁，第七項第(一)條，實施者廖副總的發	必須符合捐贈公益設施的規定。本案業經新北市政府財政收支及公有建物聯合審查第40次會議決議，並經新北市政府警察局民國113年8月26日新北警後字第11316621181號函復確有警察局海山分局之空間需求並同意受贈，未來公益設施空間作為警察局的待勤室及內勤辦公室使用，採獨立進出口，對社區干擾相對降低，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 5. 留設管委會空間係屬法令給予之「免計容積」項目。該空間並非閒置或無用之空房，未來將規劃為住戶常用之多元公共設施，旨在不增加基準容積負擔的前提下，提升住宅大樓之生活機能與居住品質、亦可增加總銷。 6. 公益設施捐贈面積差異不大係配合整體規劃調整，前面空地屬社區法定空地，不影響建蔽率，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 7. 陳情人所述之出入口係為法定空地，非警察局室內面積，另免計容積15%為管委會空間，設計至最大量係為提升整體可銷售價值、使地主應分配價值達最大化。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	言卻是這樣說的：「1樓店面若配置瓦斯管線會從大樓正面而影響美觀，所以目前暫時沒有設計……未來楊先生這邊有瓦斯管線需求的話，我們可以再溝通看看。」這簡直是滑天下之大稽！我們1樓地主明確表達「我們需要瓦斯管線」，實施者卻用「影響美觀」、「暫時沒有設計」，直接剝奪我們建物應有的基本生活與商業機能。更惡劣的是，你們既然不幫1樓設計瓦斯管線，憑什麼在共同負擔的成本明細裡，還要強行把1樓的戶數算進去呢？再者，1樓設計也沒有浴缸或淋浴、廚具等設施，請問這費用有從總經費成本扣除嗎！以上的作為，不就是公然搶劫嗎！這不就是典型的「收了錢卻不給貨」的欺詐行為嗎！3月7日已經告訴他們，不改就不改，我有錄音檔，他們是說謊。 5. 公設有灌水之嫌：請問這個計畫案的建物公設比是多少？另外，在計畫書第11-9頁，2樓有61.20m²的機電設備15%免計容積，請問有沒有從我們的公設面積裡扣除？也就是問說：2樓的公設面積有沒有被計入我們的公設面積？ 6. 地震頻繁卻堅持不用鋼構來蓋：臺灣位處板塊交接處，境內活動斷層環伺，強震發生頻率極高。本案擬興建高達24層(高度達82.5公尺)，建物重心高，況且鋼筋水泥本身質量大，導致建築物承受地震加速力度會更大，應該以韌性較佳的鋼構來吸收地震帶來的震度，實施者卻執意採用鋼筋混凝土(RC)結構來	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	興建。針對此項關乎人命安全的重大疑慮，實施者竟以「法規未限制 RC 可蓋樓層數」等言詞敷衍了事。此種「追求利益最大化、能撈就撈」的短視規劃，保固責任又卸責，完全罔顧住戶未來的生命財產安全。請問實施者為何不以鋼構方式來興建超高樓層呢？是不會蓋嗎！ 7. 談到保固責任就卸責：針對計畫書第 20-2 頁「三、保固事項」第(五)項條款，嚴正抗議與質疑：本案設計規劃明訂採用鋼筋混凝土(RC)結構興建地上高達 24 層之超高樓層建物。眾所皆知，此類高層建築在結構設計與施工品質上，理應具備極高的耐震度與防滲漏標準。然而，實施者卻於保固條款第(五)項中刻意載明：「以上 4 項保固若係因……不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限」。這根本是預留脫罪空間的免責地雷條款！臺灣地處地震帶，難道未來發生地震導致結構嚴重受損、甚或建物漏水時，實施者就可以雙手一攤，無恥地將所有結構與施工瑕疵全數歸咎於「不可抗力」，以此全面推諉卸責？這種毫無擔當、大玩文字遊戲的條款，根本是欺負我們這些平民老百姓，請新北市政府及與會的委員，否決此卸責的計畫案！ 8. 「公益捐贈」不公不義：針對本案公益設施捐贈面積超額、警察局違理占用 1 樓面積、嚴重侵害地主權益及車位分配不公之嚴正抗議與質疑。依規定本案應捐贈 969.44 平	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	方公尺，但計畫書卻「實際捐贈」了 982.18 平方公尺。這無端多捐贈的 12.74 平方公尺（約 3.85 坪），若以 1 樓店鋪每坪 95 萬元的市場價值粗估，直接侵害地主財產利益高達新臺幣 365 萬 7,500 元！請問實施者，慷地主之慨來做你們的公關，是誰給你們的權力！請問實施者如何賠償我們的損失？警察局違理強占 1 樓精華土地，直接淪為壓縮住戶空間的「元凶」！公益捐贈所獲得的「容積獎勵」，是在基準容積之上的「外加容積」。依規定捐贈獎勵容積的一半，本就應該配置在樓上（獎勵樓層）才對。然而，根據計畫書第 11-27 頁，警察局竟然占用 1 樓室內淨面積達 46.86 平方公尺（約 14.18 坪）！這個面積比我們任何一間 1 樓店鋪都還要大。以 1 樓每坪 95 萬元的價值計算，光是這塊被強占的 1 樓土地，價值就高達新臺幣 1,347 萬 1,000 元！在本案建蔽率僅 38.63%、實設建築面積只有 1,006.57 平方公尺的限制下，警察局在地面層橫插一腳，直接導致我們 1 樓住戶的室內實際使用面積「大縮水」！警察局占用 1 樓精華區，就是剝奪地主生存空間的元凶之一！請問實施者與公部門，你們口中的「公益」，難道是建立在壓縮地主合法居住空間的痛苦之上嗎？！這項侵害地主巨額利益的荒謬規劃，請問實施者究竟要如何解決？除了地面層被蠶食，地下層更淪為特權的展現！憑什麼警察局獲配的車位，全部堂而皇之地霸	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	估在價值較高、進出較方便的地下 2 樓(B2)，而不是配置在更下方的樓層？更令人憤怒的是，為什麼他們分配到的全都是大車位？我們地主出地、配合都更，換來的卻是權益被全面邊緣化，實施者藉此大作好人，而政府機關卻能在此案中享受挑肥揀瘦的頂級特權？ 9. 建築設計灌滿空氣坪：本案規劃「15%免計容積之機電與管委會空間」有過度設計（蓋好蓋滿）之嫌，並導致本案高達 35%的高公設比，本人基於整體社區的長遠營運負擔與實用性，提出以下之反對意見，空間配置極不合理，免計容積流於浮濫。本案規劃了高達 6 個管委會空間，總面積高達 799.9 平方公尺（約 241.97 坪）。其中第 1 層即配置 4 個管委會空間，面積達 239.72 平方公尺（約 72.29 坪），嚴重壓縮了 1 樓住戶的實質室內面積；第 3 層更配置了 2 個管委會空間，面積高達 560.18 平方公尺（約 169.45 坪）。第 3 層整層僅設計有 3 戶住家，其餘皆為免計容積的梯廳與管委會空間。加上 1 樓配置了過大且不具實質功能性的偌大梯廳，長年累月僅供保全人員駐守，如此空間配置，顯有假免計容積之名、行虛增公設面積之實。實施者規劃流於表面，實質轉嫁高額維護成本予住戶。實施者於民國 115 年 3 月 26 日書面回覆稱：「未來會聘請室內設計師規劃為健身房、閱覽室等住戶常用之多元公共設施」。此種回應顯然是將「因過度設計所產生的冗餘空間責任」與「後續高	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	昂的營運成本」全數轉嫁給未來的管理委員會與全體住戶。高達 241.97 坪的管委會空間，若要維持正常的空調、照明及運動器材維修耗損，將造成日後管理費極其沉重的負擔，這與當前政府推動都市更新應符合「淨零碳排」與「永續建築」之政策背道而馳。周邊公共資源充沛，本案無重複設置之必要性：基地所處地段交通便捷且生活機能極佳，周邊既有之公共設施已高度飽和，根本無需在校區內疊床架屋。運動設施方面：板橋已有 2 座國民運動中心，且民生路上有 2 間健身工廠、中山路與雙十路亦各有 World Gym 旗艦店；附近更有華江公園、莊敬公園及民生公園等綠地提供充足的運動空間。閱讀空間方面：鄰近的新板宸建案、民生公園、萬板路星巴克所在的建物內，乃至於新北市立圖書館江翠分館，皆提供極為完善的閱讀與學習環境，住戶並無在校區內承擔大坪數閱覽室維護成本之實質需求。以上陳述，懇請委員秉持專業，嚴格把關，否決實施者此一不合理的空間規劃。謝謝！	
10 代為 發言	楊○智(楊○齊代)(含書面意見) (光仁段 1779 地號) 1. 對實施者的不信任：新北市市議員曾○嘉身為宸熙建設的實質經營者，近年來爭議與司法訴訟不斷。除了曾因「凶宅詐貸案」被依詐欺取財罪判處 3 個月徒刑、緩刑 2 年定讞外，更因「詐領助理費案」於 2025 年 1 月一審遭依《貪污治罪條例》判處 3 年有期徒刑、褫奪公權	1. 陳情人所述之出入口係為法定空地，非警察局室內面積，另免計容積 15% 為管委會空間，設計至最大量係為提升整體可銷售價值、使地主應分配價值達最大化。 2. 本案因申請都更二箭，爰容積率得由 300% 變成 360%，同時必須符合捐贈公益設施的規

序號	陳述人及意見	實施者答復
	4 年，目前案件仍在上訴審理中。面對經營團隊核心人物如此重大的法規遵從與誠信誠實問題，對其企業治理、營建品質以及人員誠信產生強烈的疑慮。合建徵詢過程，能矇就矇。我在這要澄清一下計畫書的附錄-101 頁第五項的溝通協調過程，內容寫道「110 年 3 月 26 日於里長辦公室向楊○智說明合約，地主原展現簽約意願，……」，這完全胡說；事實上，家父記憶力退化、視力不良、耳朵重聽，他根本不理解當天所說的內容，當晚我問家父要簽約內容是什麼？家父說：「不知道」，我問說：「不知道你也敢要簽喔」，家父說：「他們就說簽這個沒有什麼關係……」、「歹勢啦，厝邊叨（台語）」，我說：「這是你和我媽辛苦打拼所賺的財產，有什麼不好意思，如果你覺得不好意思，就跟他們說，這些我都不懂，有事找我兒子」。 2. 公設有灌水之嫌：請問這個計畫案的建物公設比是多少？另外，在計畫書第 11-9 頁，2 樓有 61.20 平方公尺的機電設備 15%免計容積，請問有沒有從我們的公設面積裡扣除？也就是問說：2 樓的公設面積有沒有被計入我們的公設面積？ 3. 「公益捐贈」侵害了我們的利益：本案應捐贈 969.44 平方公尺，實際捐贈 982.18 平方公尺，多捐贈了 12.74 平方公尺，大約 3.85 坪，以 1 樓店鋪每坪價值 95 萬來算，共侵害了我們的利益達新臺幣 365 萬 7,500 元。另外，公益捐贈所獲得的容積獎勵是在原來的容積再往	定。本案業經新北市政府財政收支及公有建物聯合審查第 40 次會議決議，並經新北市政府警察局民國 113 年 8 月 26 日新北警後字第 11316621181 號函復確有警察局海山分局之空間需求並同意受贈，未來公益設施空間作為警察局的待勤室及內勤辦公室使用，採獨立進出口，對社區干擾相對降低，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 3. 公益設施捐贈面積差異不大係配合整體規劃調整，前面空地屬社區法定空地，不影響建蔽率，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 4. 本案規劃 24 樓，RC 或 SRC 之柱子規劃數量一樣且均須依法規規定符合相同韌性容量(R=4)之耐震標準，本案若採 SRC 造將使住戶承擔較高的營建成本並增加共同負擔，故目前採 RC 造是符合耐震標準且相對經濟的作法。 5. 留設管委會空間係屬法令給予之「免計容積」項目。該空間並非閒置或無用之空房，未來將規劃為住戶常用之多元公共設施，旨在不增加基準容積負擔的前提下，提升住宅大樓之生活機能與居住品質、亦可增加總銷。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	上加，而依規定要捐贈獎勵容積的一半，應該也是捐贈樓上的容積才對；但依計畫書第 11-27 頁內容所示，警察局卻占用 1 層可使用之室內淨面積達 46.86 平方公尺（約 14.18 坪），比任 1 間店鋪的面積都還大。以 1 樓店鋪每坪價值 95 萬，那塊占用 1 樓的面積其價值達新臺幣 1,347 萬 1,000 元。還有，警察局分配的車位都是在價值較高的地下 2 樓，而不是在更下面的樓層，且都是分配大車位。是警察局耍特權呢？！還是實施者在討好警察局？！請問實施者對於多捐贈的面積、警察局占用 1 層面積 46.86 平方公尺，以及車位都是在地下 2 層的大車位，這些侵害我們利益與不公不義的問題要怎麼解決？ 4. 不安全的建築：本案規劃興建地上 24 層、地下 6 層，建築物總樓高為 82.5 公尺之鋼筋混凝土(RC)造建築物，建築主要由混凝土與鋼筋組成，其材料自身重量非常大。在相同的地震加速度下，RC 建築所承受的地震破壞力會顯著高於結構較輕的鋼骨(SS)建築，因為地震力(F)的大小與建築物的質量(M)成正比（根據牛頓第二運動定律 $F=Ma$）。另外，RC 結構的抗震性能也依賴現場工人技術，人為因素影響大。混凝土也會隨著時間產生中性化（劣化），且若有水氣滲入導致內部鋼筋生鏽、膨脹，會使混凝土產生裂縫並剝落。臺灣位於塊交界處，地震頻繁，現代超高層建築往往會採用結構較輕、韌性較	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	佳的 SRC（鋼骨鋼筋混凝土）或 SS（純鋼骨）結構，來克服 RC 結構的上述天生劣勢。請問實施者為何堅持要用 RC 來蓋？ 5. 只想蓋房賺錢，但不想負保固責任：計畫書第 20-2 頁的三、保固事項的第(五)項說「以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限」實施者根本在卸責，設計規劃要用 RC 來蓋地上 24 層樓，地震搖壞了結構、建物漏水就可以說不可抗力所造成的毀損，不在保固範圍。請問不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀的定義是什麼？ 6. 「分配與選配原則」說明不清楚計畫書第 15-1 頁的「分配與選配原則」第(三)項提到「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過原可分配價值 110%，如受配人實選配價值與可分配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。」請問差額價金互為找補的價金基準為何？ 7. 「35%公設比」房價居高不下的元兇：整棟建築總共有 6 個管委會空間，面積共計 799.9 平方公尺（約 241.97 坪），其中第 1 層的設計就有 4 個管委會空間，面積計有 239.72 平方公尺（約 72.29 坪）；第 3 層還有 2 個管委會空間，且面積更大，計有 560.18 平方公尺（169.45 坪），整個第 3 層只有 3 戶住家，剩下都是免計容積的梯廳、管委會空間，這些空間幾乎全年都用來養蚊子。4 樓梯廳設計也過大而不實	

序號	陳述人及意見	實施者答復
	用，整天幾乎就只有保全獨守那個偌大的梯廳，夏天熱的時候，光要開冷氣讓那空間溫度降下來就要耗費多少電費？！實施者在回答我於115年3月26日的提問說：「未來會聘請室內設計師規劃為健身房、閱覽室等住戶常用之多元公共設施」，這根本就是把問題推給未來的管委會及增加我們往後每個月的管理費負擔，健身房和閱覽室都需要長時間開冷氣來維持涼爽的室內溫度，不開冷氣的話，根本就不會有人要使用，以總共 241.97 坪的空間要花費多少冷氣費及相關的器材維護費用？要說運動場所，板橋有 2 座國民運動中心、民生路上有 2 間健身工廠、中山路和雙十路各有 1 間 World Gym，縣民大道路口有華江公園，往北一點有莊敬公園，民生路一段有民生公園；要說閱覽室，隔壁的新板宸建築案有，民生路一段的民生公園也有，萬板路上星巴克那棟建物也有，以及新北市立圖書館江翠分館也有閱覽室，若真的要讀書，去圖書館借回去家裡慢慢看就可。不要為了喝鮮奶就自己養乳牛好嗎！這些因 35% 高公設比，所產生的華而不實的空間要怎麼改善？	
11 代為 發言	何○宏(楊○齊代)(含書面意見) (光仁段 1774 地號) 1. 臺灣地震頻傳，雖未有法規規範興建樓高與抗震結構，但近年新建的房屋都重視抗震，採用 SRC 建築結構建築成本及施工難度均較高，通常適用於 15~25 樓的中高樓層（本案），我們向建商反映，為何不用	1. 本案規劃 24 樓，RC 或 SRC 之柱子規劃數量一樣且均須依法規規定符合相同韌性容量(R=4)之耐震標準，本案若採 SRC 造將使住戶承擔較高的營建成本並增加共同負擔，故目前採 RC 造是符合耐震標準

序號	陳述人及意見	實施者答復
	SRC 而僅用 RC 結構，而且 RC 結構又需兼顧銀級抗震建築標章，房子蓋好後建物柱子必然比較大又比較多，直接使室內空間利用率變差，有良心的建商，不能只想著如何賺更多，而罔顧地主未來長達數十年的居住權益，我們不斷提出質疑，然而一直以來建商回答總是避重就輕，不斷以「符合法規」搪塞地主，至今未有正面、令人滿意的答覆。 2. 請問這個計畫案的建物公設比是多少？另外，在計畫書第 11-9 頁，2 樓有 61.20 平方公尺的機電設備 15%免計容積，請問有沒有從我們的公設面積裡扣除？也就是問說：2 樓的公設面積有沒有被計入我們的公設面積？ 3. 計畫書 20-2 頁的「保固事項」載明不可抗力或不可歸責於實施者之毀損不在保固範圍，如果因為地震產生漏水或裂縫，試問建設公司是否因為這個保固條條款而規避責任？ 4. 計畫書 15-1 頁的「分配與選配原則」說明不清楚，請問差額價金互為找補的價金基準為何？ 5. 公益捐贈實際捐贈了 982.18 平方公尺，但是依規定應捐贈的面積是 969.44 平方公尺，也就是多捐贈了 12.74 平方公尺，換算為坪的話，大約是 3.85 坪，以店鋪每坪 95 萬元價值來算，建設公司擅自多捐贈的面積共侵害了我們的利益達新臺幣 365 萬 7,500 元，請問建設公司要怎麼補償我們的損失？ 6. 公益捐贈（警察局）所分配的車位	且相對經濟的作法。 2. 陳情人所述之出入口係為法定空地，非警察局室內面積，另免計容積 15%為管委會空間，設計至最大量係為提升整體可銷售價值、使地主應分配價值達最大化。 3. 本案因申請都更二箭，爰容積率得由 300%變成 360%，同時必須符合捐贈公益設施的規定。本案業經新北市政府財政收支及公有建物聯合審查第 40 次會議決議，並經新北市政府警察局民國 113 年 8 月 26 日新北警後字第 11316621181 號函復確有警察局海山分局之空間需求並同意受贈，未來公益設施空間作為警察局的待勤室及內勤辦公室使用，採獨立進出口，對社區干擾相對降低，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 4. 公益設施捐贈面積差異不大係配合整體規劃調整，前面空地屬社區法定空地，不影響建蔽率，另外捐贈的汽、機車位也是依照建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近公益設施。 5. 留設管委會空間係屬法令給予之「免計容積」項目。該空間並非閒置或無用之空房，未來將規劃為住戶常用之多元公共設施，旨在不增加基準容積負擔的前提下，提升住宅大

序號	陳述人及意見	實施者答復
	都是大車位，且車位都坐落於地下 2 樓，是警察局在耍特權呢？還是建設公司在討好警察局，進而犧牲我們這些地主戶的權益？請問建設公司要怎麼來改善這問題？ 7. 建設公司規劃設計了 6 個管委會空間，面積共 241.97 坪，是要用來儲存空氣養蚊子嗎！你們先前的回答都是很空泛的，打迷糊仗，既然我們是在談都更計畫案，請你說說這 6 個管委會空間的具體的用途？	樓之生活機能與居住品質、亦可增加總銷。
12 作業 單位 代為 宣讀	潘○和(書面意見) (光仁段 1767 地號) 1. 建築物結構與生活品質窳陋，生命及財產安全受到極大威脅（針對滴水、漏水、滲水問題）。 (1) 具體事實：本人及多位鄰居住戶多年來飽受住家室內不明滴水嚴重漏水及滲漏之苦。 (2) 都更必要性：長年的漏水問題不僅導致居住環境潮濕，影響健康，更造成本就老舊建物的結構體「雪上加霜」並劣化，損及耐震安全。另外，容易造成電線短路走火，生命、財產安全受到威脅。 2. 火災歷史與重大公共安全隱患（針對永豐街火災事件）。 (1) 具體事實：本更新單元周邊（永豐街 75 巷）曾於民國 115 年 5 月 29 日晚間 22 時整發生無名火警案件。 (2) 都更必要性：該起無名火已敲響安全警鐘了。現存建物多滴水老舊，電線管路老舊，一但發生火災，將嚴重威脅全體居民生命財產安全，唯有透過都市更新，要	表示贊成，確實應透過都更解決房屋老舊及公共安全問題。

序號	陳述人及意見	實施者答復
	求新建築落實嚴格防火避難設計，才能杜絕火災重演。 3. 消防救災空間不足與公共安全堪慮（針對永豐街 55 巷弄及電線問題）。 (1) 具體事實：本區現況巷弄極狹窄，且空中電線電纜雜亂，缺乏統籌整理。 (2) 都更必要性：當前的巷弄將導致火災時大型消防車、救護車、救災機具無法立即到場就位，易造成生命財產損失，唯有都更才能解決住的安全。 4. 缺乏無障礙設施與高齡友善環境（針對老舊公寓無電梯問題）。 (1) 具體事蹟：現存建築皆為無電梯之老舊公寓，且完全沒有任何現代無障礙設施。 (2) 都更必要性：住戶多為高齡長輩，居住在 1 樓以上者，出入不便，且易發生跌倒、受傷意外，唯有都更才可解決。	
13 作業單位代為宣讀	郭○助(書面意見) (光仁段 1778 地號) 本人支持本案都市更新，並希望市政府協助加速審議，原因如下： 1. 大廳管委會空間等公共設施是社區生活品質的重要一環，希望能善用市政府提供的容積獎勵，打造更完善的公共空間，不要輕易放棄這些對住戶有幫助的資源。 2. 房屋確實老舊，居住安全及生活品質都有改善的需求，希望能早日完成更新。 3. 本案已獲超過 8 成地主支持，希望能加速審議，讓多數住戶早日受益。	本次聽證會結束後將進行審議會審議及核定作業，實施者會儘速讓本案通過並開始興建，早日讓住戶搬回安全舒適的家，實施者認同陳情人想法。

序號	陳述人及意見	實施者答復
14 作業 單位 代為 宣讀	曾○維(書面意見) (光仁段 1783、1784、1784-1 地號) 因房子已 50 年，安全性不足，所以本案也已超過 80%以上，所有權人同意都更，希望不要因為某些人，因反對而反對影響多數人權益，造成都更案一延再延。最後衷心盼望能夠早日搬進新家，住的更安心。	實施者會儘速讓本案通過並開始興建，早日讓住戶搬回安全舒適的家。
15 作業 單位 代為 宣讀	吳○惠(書面意見) (光仁段 1783、1784、1784-1 地號) 老房子結構安全堪慮，漏水、壁癌、管線老化、耐震係數不足、隔音差等問題隨著房子越來越老舊問題更加日益嚴重！本案已超過近 85%地主同意都更了，敬請政府單位儘速協助辦理本案都市更新進度並賡續推進相關作業以利本案早日完成。	本次聽證會結束後將進行審議會審議及核定作業，實施者會儘速讓本案通過並開始興建，早日讓住戶搬回安全舒適的家。
16 作業 單位 代為 宣讀	楊○婷(書面意見) (光仁段 1777 地號) 1. 房屋老舊逾 50 年，經多次地震後，結構堪慮，房屋管線亦老舊，影響生活安全。 2. 希望委員加速審議本案，重複的意見不要再反覆審理，影響都更時程，盼能早日進行都更，謝謝。	1. 本次聽證會結束後將進行審議會審議及核定作業，俟事業計畫核定後，會進行權利變換計畫階段，實施者會儘速讓本案通過並開始興建，早日讓住戶搬回安全舒適的家。 2. 本案針對歷次審議意見均已配合修正及補充說明，後續將持續配合審查意見積極辦理相關作業，期使本案得以順利推動，早日完成都市更新。
17 作業 單位 代為 宣讀	曾○威(書面意見) (光仁段 1767 地號) 請儘快都更，房屋都老了，結構管路都老化漏水。	本次聽證會結束後將進行審議會審議及核定作業，俟事業計畫核定後，會進行權利變換計畫階段，實施者會儘速讓本案通過並開始興建，早日讓住戶搬回安全舒適的家。

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後，將於聽證召開 2 週後上網供民眾閱覽，請逕上本府城鄉發展局網站（<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>）「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。

本次聽證紀錄將提送本市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 4 時整