

新北市都市更新及爭議處理審議會第96次會議紀錄

壹、日期：115 年 8 月 28 日（星期五）上午時 9 整 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(黃委員國峰代)

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、「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」

二、「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

三、「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」及聽證結果做成決定案

陸、散會：下午 12 時 40 分

案由	「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」			
類別	審議案		案號	第 1 案
	召集人	江委員明宜(114 年底卸任) 簡委員文彥	法令適用日	102 年 6 月 26 日
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 防災都更 ☐ 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 106 專案		
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、提會緣由：

本案前經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)第 61 次會議決議各項建築容積獎勵，惟因實施者誤算，故調降「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵額度，另為避免影響已審竣之建築設計，新增申請「捐贈都市更新基金」，以維持原審竣之容積獎勵總量。嗣經第 10 次專案小組原則同意後，提送第 83 次審議會決議請實施者再行評估，並提請專案小組審議，實施者完成評估後，經第 11 次專案小組審竣，再提送第 95 次審議會，惟涉及會上人民陳情意見，會議決議請實施者補充並具體回應，現實施者已補充人陳回應，故再提本次會議討論。

貳、基本資料：

實施者	陽信建築經理股份有限公司			
規劃團隊	協和都市更新股份有限公司、鄭復綱建築師事務所			
估價團隊	景瀚不動產估價師聯合事務所			
基地位置	新店區中華路及華興街、中華路 117 巷所圍街廓中			
基地面積	9,418.32 m ²			
更新前戶數	合法 190 戶			
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	住宅區	9,418.32 m ²	50%	300%
都更三箭	無			
實施方式	權利變換			
更新地區	94 年 3 月 25 日公告實施「臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案」之更新地區			
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 452.41 m ² (4.8%) 市有：臺北市政府捷運工程局 252.23 m ² (2.68%)		
	私有土地	8,713.68 m ² (92.52%)		

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	8,714.73	210	16,393.25	206
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	7,267.59	162	13,551.26	161
	同意比率	83.39%	77.14%	82.66%	78.16%
	法定同意比	>2/3(66.7%)	>3/5(60%)	>2/3(66.7%)	>3/5(60%)

參、本案代金金額及應繳納時點：

項次	項目	金額	繳納時點
1	都更容積獎勵-捐都更基金	1 億 669 萬元	建造執照取得前全數一次繳納

肆、辦理歷程：

時間	事由
102 年 02 月 02 日	自辦公聽會
102 年 06 月 26 日	事業計畫報核
103 年 05 月 26 日起	公開展覽(30 日)
103 年 06 月 09 日	公辦公聽會
103 年 07 月 08 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組
104 年 03 月 20 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組
104 年 11 月 19 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組
105 年 09 月 23 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組
107 年 04 月 26 日	第 5 次都更暨都設聯審專案小組
108 年 12 月 17 日	第 6 次都更暨都設聯審專案小組
109 年 08 月 17 日	第 7 次都更暨都設聯審專案小組
111 年 07 月 20 日	聽證會
111 年 08 月 12 日	新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 13 次會議（因容積移轉涉及環境友善方案須重新檢討等事項，故重回小組審議）
112 年 08 月 21 日	第 8 次都更暨都設聯審專案小組
112 年 11 月 27 日	第 9 次都更暨都設聯審專案小組
113 年 01 月 12 日	新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 1 次會議
113 年 03 月 01 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 61 次會議(詳附件 1)
114 年 04 月 18 日	第 10 次都更暨都設聯審專案小組
114 年 07 月 01 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 83 次會議(詳附件 2)

時間	事由
114 年 09 月 24 日	第 11 次都更暨都設聯審專案小組
115 年 06 月 26 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 95 次會議(詳附件 3)
115 年 07 月 31 日	人民陳情意見諮詢會議

伍、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 1 次會議審議通過
交通影響評估審查	114 年 1 月 23 日同意備查
容積移轉審查	實施者已於 112 年 2 月 22 日新北府城開字第 1112547621 號函，可接受移入容積為基準容積 34.5%

陸、第 61 次審議會及專案小組審竣之建築規劃內容：

項目	審竣版	
建築量體	棟別數	4 幢 4 棟
	地上層	28 層
	地下層	5 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S. S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☐ 鋼筋混凝土造(R. C)	
單元戶數	573 戶	
實設停車位數	579 席	
實設機車位數	579 席	
實設自行車位數	144 席	
公益設施		
項目	健身中心(體育處)	
面積	971.52 m ²	
樓層位置	1、2 層	
捐贈車位數	汽車 3 部／機車 3 部	
管理維護費用	485 萬 7,600 元	

柒、第 61 次審議會及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		第 61 次大會審竣版		小組審竣提本次大會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
二	經政府指定額外提供之公益設施	1,707.96	6.04	1,387.52	4.91

獎勵項目		第 61 次大會審竣版		小組審竣提本次大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
三	捐贈都市更新基金	-	-	320.45	1.13
五	A1：設計建蔽率	1,412.74	5.00	1,412.74	5.00
五	A7：提供基地內通道	443.65	1.57	443.65	1.57
A1 至 A7 合計≤法定容積 20%		1,856.39	6.57	1,856.39	6.57
六	退縮人行步道及增加 必要路寬獎勵	2,403.11	8.51	2,403.10	8.50
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	4,238.24	15.00	4,238.24	15.00
十二	合法四層樓	2,114.46	7.48	2,114.46	7.48
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		1,707.96	6.04	1,707.97	6.04
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		12,320.16	43.60	12,320.16	43.59
容積移轉(區外)		9,747.96	34.50	9,747.96	34.50
土地 使用 管制	綠建築(銀級)	1,695.29	6.00	1,695.29	6.00
	基地保水	1,695.29	6.00	1,695.29	6.00
細則與土管制獎勵合計		3,390.58	12.00	3,390.58	12.00
申請容積獎勵總計		25,458.70	90.10	25,458.70	90.09

捌、第 61 次審議會審竣內容：

本案「人民陳情意見、更新單元範圍、現有巷道廢止或改道、捐贈公益設施、建築容積獎勵、建築規劃設計、財務計畫(各項費率、計算基礎、管理維護費用)、選配原則、風險控管機制、聽證結果做成決定」等議題經 113 年 3 月 1 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 61 次會議審竣。

玖、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	人民陳情意見已於專案小組討論，並經第 61 次審議會審竣，另第 11 次專案小組人民陳情意見內容，已納入專案小組會議討論，並於計畫書回應綜理表載明處理情形，仍請實施者持續與尚未同意戶溝通協調。

項目	議題	內容	
二	現有巷道廢止或改道	經第 61 次審議會審竣，惟實施者依前次專案小組都計測量科所提意見，廢道範圍增加 102 年建築線指示圖內，曾指定在案現有巷道套繪於建物 117 巷 6 弄 1 號、2 號範圍(坐落於中華段 869、870、871 地號)，業經第 10 次專案小組原則同意。	
三	建築容積獎勵	1. 本案前經第 61 次審議會決議各項建築容積獎勵，惟其中申請「經政府指定額外提供之公益設施」6.04%，後續查核實施者有誤算之情形，更正後申請額度調整為 4.91%，為避免影響已審竣之建築設計，在容積量體不變之情形下，實施者新增申請「捐贈都市更新基金」1.13%，業經第 10 次專案小組原則同意後，提送第 83 次審議會決議：「實施者新增申請捐贈都市更新基金 1.13%，以致共同負擔費用增加捐贈基金 1 億 669 萬元，影響所有權人權益，請實施者再行評估調整獎勵項目，檢送修正版計畫書提請專案小組審議。」。 2. 實施者再行評估後仍維持申請「捐贈都市更新基金」1.13%，且業於 114 年 7 月 23 日及 24 日召開說明會(詳計畫書附錄十五)向所有權人說明後無相關意見，故再提送第 11 次專案小組原則同意，且本案經社團法人新北市建築師公會 115 年 4 月 17 日審查銀級或黃金級綠建築加計費用(詳計畫書附錄十六)皆高於捐贈基金費用，為避免影響所有權人之權益，故仍維持申請「捐贈都市更新基金」1.13%。	
四	事業之財務計畫 (104 版本)- 都市更新基金	項目	費用
		都市更新基金	1 億 669 萬元
		經第 11 次專案小組原則同意。	

壹拾、提請審議討論：

項目	議題	討論內容
一	人民陳情意見	1. 本案第 11 次專案小組後新增 16 件聯署之人陳意見及第 95 次審議會上人民陳情意見涉及資金來源、風險控管機制等意見，請實施者具體回應後提請討論。 2. 陳情意見涉及同意書疑義部分，作業單位已釐清，本案報核時該所有權人已簽署事業計畫同意書，且本

項目	議題	討論內容
		案事業計畫同意比率符合都市更新條例規定之法定門檻，並作業單位已向陳情人說明確認同意書無疑義。

壹拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾貳、決議：

- 一、考量本案聽證會前於 111 年 7 月 20 日召開，因本案計畫內容調整，且尚有人民陳情意見，為完備行政程序，故請重新辦理聽證程序後，續提審議。
- 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，檢附聽證版計畫書報府續辦。

案由	「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 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 2 案	
	召集人	楊委員弘志(114 年底卸任)	法令適用日	111 年 9 月 30 日	
			評價基準日	111 年 6 月 30 日	
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 防災都更 ☒ 危險建築(海砂屋) ☐ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 106 專案			
迴避	本案實施者委託展基不動產估價師聯合事務所辦理估價部分，本案討論前簡委員淑媛已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	鐵冠建設股份有限公司				
規劃團隊	宏達建築師事務所、宏盛創新規畫股份有限公司				
估價團隊	宇豐、宏大、展碁不動產估價師聯合事務所				
基地位置	林口區中山路、竹林路、中正路 264 巷及中山路 97 巷所圍街廓				
基地面積	1,499.12 m ²				
更新前戶數	合法 34 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	建成商業區	1,499.12 m ²	70%	320%	
都更三箭	無				
實施方式	權利變換				
更新地區及都市更新計畫	109 年 3 月 19 日新北府城更字第 10947024761 號函公告「劃定新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	1,499.12 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
	私有計算總和	1,499.12	30	3,863.52	29
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,260.60	24	3,155.95	23
	同意比率	84.09%	80.00%	81.69%	79.31%

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 3 月 19 日	公告劃定更新地區
111 年 8 月 13 日	自辦公聽會
111 年 8 月 13 日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自 111 年 8 月 13 日至 111 年 9 月 12 日，計 31 日
111 年 9 月 24 日	公開抽籤
111 年 9 月 30 日	事業計畫暨權利變換計畫報核
112 年 5 月 15 日起	公開展覽(30 日)
112 年 5 月 25 日	公辦公聽會(詳附件 1)
112 年 9 月 1 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
113 年 1 月 27 日起	配合第 1 次專案小組審查意見調整建築規劃設計，故重新辦理選配，選配通知，申請分配位置時間如下： 自 113 年 1 月 27 日至 113 年 2 月 26 日，計 31 日
113 年 3 月 9 日	公開抽籤
113 年 6 月 4 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
113 年 11 月 21 日	第 3 次專案小組(詳附件 4)
114 年 7 月 4 日	第 4 次專案小組(詳附件 5)
115 年 4 月 29 日	聽證會
115 年 7 月 15 日	聽證結果做成決定案專案小組(詳附件 6)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
本案無涉及相關審查	

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

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	1 幢 1 棟
	地上層	15 層	15 層
	地下層	3 層	3 層
建築物構造		☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數		114 戶	123 戶
實設停車位數		86 部	86 部
實設機車位數		86 部	80 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日地方版本】

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(%)	獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵					
十	綠建築(銀級)	287.83	6	287.83	6
十一	智慧建築(銀級)	287.83	6	287.83	6
十三	耐震設計標章 (第三級)	95.94	2	95.94	2
十四	時程獎勵	479.71	10	479.71	10
中央獎勵合計		1,151.31	24	1,151.31	24
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)		1,151.31	24	1,151.31	24
高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵(都市計畫法新北市施行細則§55)		1,248.72	26.03	1,248.72	26.03
申請容積獎勵總計		2,398.59	50	2,398.59	50

陸、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【110年9月8日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		348 萬 7,218 元【採最小設計單元價值】			
更新前土地 及合法建物 所有權人	30 人	參與分配者(房地)	30 人		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	0 人	合併選配	0 人
				現金補償	0 人
				實施者協調後選配	0 人
不願分配者	0 人				

二、估價結果：選定宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：依據三家專業估價者之估價結果，因宇豐不動產估價師聯合事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配價值最有利，故以宇豐不動產估價師聯合事務所作為評定依據。

鑑價機構		宇豐	宏大	展碁
更新前	土地平均單價(元/坪)	66萬元	62萬元	63萬7,000元
	更新前土地總價(元)	2億9,929萬9,308元	2億8,115萬9,956元	2億8,886萬9,181元

鑑價機構		宇豐	宏大	展碁
更新後	商業用1樓平均建坪單價(元/坪)	64 萬 6,405 元	62 萬 1,177 元	61 萬 8,487 元
	商業用2樓平均建坪單價(元/坪)	44 萬 6,487 元	39 萬 8,739 元	44 萬 518 元
	3 樓以上寄宿舍平均建坪單價(元/坪)	31 萬 1,389 元	27 萬 7,832 元	29 萬 6,360 元
	3 樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	33 萬 2,915 元	30 萬 523 元	32 萬 3,211 元
	車位平均價格(元/個)	158 萬 6,905 元	153 萬 6,905 元	158 萬 6,905 元
	更新後總權利價值(元)	13 億 6,503 萬 842 元	12 億 4,301 萬 593 元	13 億 2,446 萬 3,629 元

三、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)	12 億 9,025 萬 3,451 元	13 億 6,503 萬 842 元
共同負擔金額(元)	8 億 6,515 萬 4,067 元	8 億 4,428 萬 9,273 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	4 億 2,509 萬 9,384 元	5 億 2,074 萬 1,569 元
共同負擔比率(%)	67.05%	61.85%

柒、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一、	更新單元範圍	經第 1 次專案小組原則同意。
二、	都市計畫相關法規	(一) 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，惟高氯離子鋼筋混凝土建物不受限制，得為原有合法使用。」，經實施者檢討說明，本案坐落於 843 地號土地之建築物，經認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，依其原有使用執照（78 使林字第 058），一樓為店鋪使用、二至五樓為住宅使用，故更新後應至少地上一層作商業使用，本案於地上一、二層規劃商業使用，尚符規定，經第 2 次專案小組原則同意。 (二) 關於「變更林口特定區計畫」土地使用分區管制要點第 15 點規定(略以)：「建成商業區內得為「多戶住

項目	議題	內容	
		宅」使用，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 60%」，經實施者檢討說明檢討本案住宅使用比例為 59.72%<60%，符合規定，經第 4 次專案小組原則同意。 (三) 以上相關內容皆已配合修正完竣，並經市府城鄉發展局都市計畫科表示無意見。	
三、	建築容積獎勵	經第 1、3 次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
四、	建築規劃設計	歷次專案小組針對建築規劃設計意見包含住宅與寄宿舍規劃合理性、汽車及機車位留設數量、於地面層留設短時臨停空間、退縮空間與周邊公有人行道順平處理等，皆已配合修正完竣。	
五、	營建費用加計提列項目	項目	費用
		綠建築工程費	900 萬元
		智慧建築工程費	1,520 萬元
		經第 3 次專案小組原則同意。	
六、	財務計畫— 管理維護及委辦費用	項目	費用
		開放空間管理維護費用	86 萬 7,050 元
		綠建築管理維護費用	97 萬 9,728 元
		智慧建築管理維護費用	97 萬 9,728 元
		耐震設計管理維護費用	97 萬 9,728 元
		綠建築標章委辦費	62 萬元
		智慧建築標章委辦費	80 萬 3,250 元
		經第 2、3、4 次專案小組原則同意，後續倘涉及建築規劃調整併同順修費用。	
七、	財務計畫— 依實際狀況認列	項目	費用
		都市更新規劃費	400 萬元
		不動產估價費用	341 萬元
		更新前土地及建物測量費用	6 萬 7,200 元
		信託費用經實施者承諾自行吸收不納入共同負擔，以上經第 2 次專案小組原則同意。	
八、	財務計畫— 各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	4%
		銷售管理費率	5%
		風險管理費率	10%

項目	議題	內容
		依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級別對應等級，自行酌降為「人事行政管理費率」4%(上限 4.5%)、「銷售管理費率」5%(上限 6%)、「風險管理費率」10%(上限 13%)，經第 4 次專案小組原則同意。
九、	選配原則	經第 2 次專案小組原則同意。
十、	資金來源與出資者	實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，經第 2 次專案小組原則同意。
十一、	風險控管機制	依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，經第 2 次專案小組原則同意。
十二、	估價結果	經第 4 次專案小組原則同意，估價結果如下： (一) 合法建築物及土地改良物拆遷補償費用： 1. 合法建築物：單價為「鋼筋混凝土造」2,359 元/平方公尺；總計 911 萬 6,328 元。 2. 土地改良物：單價為「鐵造」605 元/平方公尺、「鋼筋混凝土造」2,359 元/平方公尺；總計 134 萬 3,660 元。 (二) 拆遷安置費用(租金補貼)：「各門牌 1 樓」1,010 元/月/坪、「各門牌其他樓層」620 元/月/坪，總計提列 2,427 萬 1,359 元。
十三、	分配結果	經第 4 次專案小組原則同意，另本案尚有 6 位未同意戶，請實施者再努力溝通協調，避免後續涉及代拆事宜。

捌、提請審議討論：

項目	議題	討論議題
一、	人民陳情意見	(一) 歷次人民陳情意見內容已於計畫書回應綜理表載明，其中有 2 位所有權人自公辦公聽會起，至歷次專案小組及聽證會上均有發表意見，相關意見主要涉及建築規劃設計，仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。 (二) 實施者於聽證會後已確實配合所有權人需求調整設計，並完成溝通協調後取得共識，請實施者說明設計調整情形。
二、	估價結果	估價部分依第 4 次專案小組意見修正後，請實施者說明修正內容後提請討論： (一) 商業用 1 樓平均建坪單價：64 萬 6,405 元/坪。 (二) 商業用 2 樓平均建坪單價：44 萬 6,487 元/坪。

項目	議題	討論議題
		(三) 3~7 樓寄宿舍平均建坪單價：31 萬 1,389 元/坪。 (四) 7~15 樓住宅平均建坪單價：33 萬 2,915 元/坪。 (五) 車位平均價格：158 萬 6,905 元/個。
三、	共同負擔比率	經第 4 次專案小組原則同意 62.37%，本次提會版依第 4 次專案小組相關意見修正後調降為 61.85%，提請討論。
四、	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

玖、作業單位初核意見：

- 一、請配合更新消防局審查相關圖面及實施進度表。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過：
 - (一) 人民陳情意見涉及建築規劃設計部分，經實施者於聽證會後確實依所有權人需求調整設計，並完成溝通協調後取得共識，同意實施者自提修正之 1、2 層建築規劃設計，惟請實施者確實再依本次所有權人意見提供相關資訊並妥善溝通。
 - (二) 同意以下估價結果：
 1. 商業用 1 樓平均建坪單價：64 萬 6,170 元/坪。
 2. 商業用 2 樓平均建坪單價：44 萬 8,723 元/坪。
 3. 3~7 樓寄宿舍平均建坪單價：31 萬 1,389 元/坪。
 4. 7~15 樓住宅平均建坪單價：33 萬 2,915 元/坪。
 5. 車位平均價格：158 萬 6,905 元/個。
 - (三) 同意配合規劃設計調整自提修正共同負擔比率不得高於 61.73%。
 - (四) 本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫書圖，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。

**「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 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：115.4.29

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
1 自行發言	陳 O 文(佳林段 843 地號)(含書面意見) F 區一樓希望將通往 2F 樓梯移到牆外側，與目前現址設計方式一樣，目前設計店面空間太小，內部使用空間太少。	因樓梯調整位置增加容積，造成須從其他地方減少容積，且房屋面積調整影響代書產權攤算、估價等作業都要重新來過，以現階段專案小組都審竣，歉難同意再調整圖面。	有關貴住戶所提要求本公司予以尊重，並後續於 115 年 7 月 14 日提供修正模擬圖，經所有權人 7 月 17 日答覆提供再次修改意見，實施者於 7 月 23 日提再次修改圖面並告知仍須繳納約 1672 萬予實施者，同日所有權人答覆同意。	陳述人所陳意見採納，理由： 涉及「調整建築規劃」，考量下列因素，故採納，理由： 1. 考量都市更新案實施者應以儘量符合所有權人需求為前提規劃，不應以「房屋面積調整影響代書產權攤算、估價等作業都要重新來過，以現階段專案小組都審竣」作為不願調整設計之理由。 2. 另經審酌實施者補充答復，已依陳述人意見調整規劃，並告知須繳納之差額價金，經陳述人於通訊軟體答復同意(詳附錄-93 頁)。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
2 自行發言	黃○信(含書面意見及附件)(佳林段843地號) 1. 權利變換分配之顯著不公平性 坪數缺口：根據附件一數據，店面平均坪數約為 73 坪，本人所獲配之 B 戶僅 64.67 坪。在權利變換過程中，同為原 1、2 樓持有戶，分配結果卻落差巨大，甚至低於僅持有一樓之戶別，此公差帶明顯超出合理範圍。(附件一) 原比例縮減：本人原持有 1、2 樓，更新後實用坪數竟縮減將近一半，相較於其他店面戶，面積最為狹小(附件二)。	1. 本案更新前 6 戶店面，經努力勸退 1 戶，才能造就現在更新後 5 戶讓大家使用面積上與更新前不減少。不同個案每個人的情況都不同分配條件也不同，不需要跟別人做比較，本案店面住戶多數與公司有協議，您是以權利變換方式辦理，公司須考量您分配價值規劃設計，不是以更新前有多少面積就能分配更新後相等面積。您更新後分配價值約 3,611 萬，原選配 1 戶 1F+2F-B 戶店面及 2 部		陳述人所陳意見第 1、2、6、7 點不予採納，第 3、4、8 點採納，第 5 點無爭點，理由： 第 1、7 點： 涉及「權利變換後店鋪獲配坪數不僅較更新前驟減近半，且為店面戶中最少」，考量下列因素，不予採納，理由： 1. 權利變換係以各所有權人更新前權利價值比率決定更新後可分配之權利價值，並非以更新前使用面積換算更新後分配面積。 2. 且經檢視各戶店鋪估價結果尚無有更新前權值比率遠高於陳述人之情形，皆係因繳納較高之差額價金，故分回面積較陳述人高，陳述人僅以分回

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	2. 空間設計瑕疵嚴重影響商效價值 設備占用營業空間：B戶缺乏後巷及後陽台設施，導致冷氣及排煙過濾系統無法有效設置於外部。為維持基本營運，必須占用室內空間，使實際可利用之商用坪數更顯不足。 配置限制：它戶多具備前後對外、空間完整且可拆分為獨立門牌之條件，而B戶因面積過小且無後方出入口，無法獨立分割使用，商效評等明顯處於劣勢。	車位，公司後來也同意您少選1部車位，但實際分配價值約3,648萬，仍須繳納37萬。 2. 您之前有提到有做餐飲需求需要排煙管道，公司也配合修正圖面增加1F高度讓使用上更有效益。建築規劃上是基於店面連續性及更新前店面原位置分配更新後店面，所以設計上剛好您分配房屋在大廳旁位置，因建築設計上有相當法令規定須遵守，故您選配B戶無法設置後陽台，以前陽台方式留設空調主機擺設空間。		坪數作比較有失偏頗，故不予採納。 第2點： 涉及「選配之店面空間設計瑕疵且相較他戶商效較差」，考量下列因素，不予採納，理由： 1. 經查陳述人業出具選配意願單申請分配該店面戶。 2. 且陳述人業於公聽會及歷次專案專案小組提出相同意見，並經實施者答復說明因陳述人分配之1、2樓B戶後方規劃大樓相關公共設施，故僅能依相關法令於前方設置陽台，惟已配合陳述人未來使用需求調整1樓樓高，

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	3. 具體訴求與技術方案 補齊坪數差額：本人只能妥協在目前無法變動一樓結構的前提下，透過修改實施者持有戶之隔局，將缺失的 9 坪空間補足於二樓（如附件三圖示）。 財務金額價差：實施者常以需繳納高額差額價金為由無視訴求。為此，本人願在不選擇車位的情況下（實施者需補金額給我方），依估價師之價格補足 9 坪之價差。然個別戶之契約不應凌駕於整體權利	3. 因您仍須繳納費用，公司無法再由其他 2F-A 戶減少面積補給您，讓您需繳納更多費用，之前協商過多次，公司僅能同意優先將 2F-A 戶以未來公開銷售價格打折賣給您，但須等公開銷售階段定價完成才能確認價格。	3. 有關貴住戶所提不選車位及加大 9 坪面積及補償差價等需求，本公司予以尊重，並後續於 115 年 7 月 14 日提供修正模擬圖，7 月 27 日經所有權人同意修正後圖面並提供改選聲明書放棄原選配 2 部車位。	預留排煙管道，並經查已針對其「使用效益」納入估價調整。 第 3、4、8 點：涉及「協議修改實施者分回之店鋪格局」，考量依陳述人意見調整建築規劃後，其選配結果仍符合選配原則規定，故採納，理由： 1. 經查本案選配原則業經第 3 次專案小組原則同意，依選配原則第 5 點規定（略以）：「更新前持有一樓者選配商業單元及 1 部車位者，得不受應分配價值±20%限制」。 2. 次查，陳述人應分配價值為 3,611 萬 2,424 元、實際分配價值為 3,648 萬 2,111 元、依前

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	變換的公平原則之上。			述選配原則規定(±20)選配上限為 4,333 萬 4,908 元，倘依陳述人意見「放棄選配車位，透過修改實施者持有之 2 樓 A 戶隔局，補足 9 坪空間於 2 樓 B 戶」，以 2 樓 B 戶平均單價(44 萬 5,900 元/坪)核算後仍符合本案選配原則，計算式如下： $[3,648 萬 2,111 元 - 170 萬元(車位)] + 44 萬 5,900 元 \times 9 坪 = 3,879 萬 5,211 元 < 4,333 萬 4,908 元。$ 3. 都市更新案實施者應以儘量符合所有權人需求為前提進行規劃，不應僅以「仍須繳納費用」作為不願調整設計之理由。 4. 另經審酌實施者補充答復，已依

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	4. 本人支持都市更新，但無法接受原位置分配卻被刻意規劃為弱勢戶。自都更啟動以來經歷諸多波折，且已針對出入口限制與 1、2 樓合併使用等條件做出極大妥協。且我方已提出「棄位補價」之具體替代方案，補齊坪數至接近平均水準，已是本人最後的誠意與讓步。懇請審議委員督促實施者修正不合理分配，正視 B 戶格局劣勢之事實，務實調整空	4. -	4. 本公司同意貴住戶棄選車位價值補房屋價值。	陳述人意見調整規劃，並取得陳述人同意修改後圖面及放棄選配 2 部車位之改選聲明書（詳附錄 -93 頁）。 （已併同第 3 點意見回應）

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	間規劃，以維護原所有權人之合法及基本財產權益。 5. 困境與傷痛：這不只是一場都更，是一場家庭浩劫。都市更新本應是改善生活的契機，但對我們而言，卻是「人在家中坐，禍從天下來」的磨難。從收到法院被告通知的那一刻起，我們被迫捲入一場權力不對等的戰爭。建商那句「簽了才能談」的強硬，讓我們在漫長的訴訟中耗盡金錢與心力。最令人心痛的，是家中長輩因長年的憂慮與操擾，健康急劇惡化，在短短幾年內蒼老了許多。即便後來我們勝訴了，那份	5. -	5. 有關貴住戶所提情事為 104 年辦理都市更新案所發生事情，該案於 108 年已申請撤案。且訴訟為該建築物住戶之間私權關係，與本實施者無關。	第 5 點： 涉及「整合期間之訴訟」，經審酌實施者補充答復，該訴訟與本案無關，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	對家人的虧欠與精神的創傷，早已無法用金錢衡量。我們要求的從來不是額外的利益，僅僅是「公平」與「尊重」。 6. 質疑與矛盾：消失的價值與「精準」的估價，在目前的審查流程中，我們看到的是建商只為了應付公部門規定而做的表面更動，與住戶的協商裡並未展現出協商時所需之彈性，只單方面提供所設定好條件。依流程看因該是先有圖面後有估價，而估價理應隨圖面設計彈性調整，但往往不管如何修改估價價格驚奇都會在差異不大狀況下接近吻合所預設	6. -	6. 本公司配合貴住戶需求調整店面面積。	第6點： 涉及「歷次估價調整後其所分配之面積仍為各店面戶中最少」，考量相關估價內容調整係依歷次專案小組意見修正所致及下列因素，不予採納，理由： 1. 經查陳述人業出具選配意願單申請分配該店面戶，實施者並已針對該戶使用效益納入估價調整。 2. 餘關於各戶分配比較合理性，已於第1點意見說明。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	定的面積大小價值（附件四）。此種調整結果導致我方配回的坪數與格局始終維持在最差狀態，完全未實質受惠於分配價值的增加，造成估價過程是否足夠客觀公正性之懷疑。而幾次的房屋修改中，我方 B 戶的坪數，總是最小而且更新後總坪數卻還略縮，完全沒有增加過（附件五）。如果新房的設計是合理且公平的，誰會放著新房不選而固守舊屋？在之前新北市第一場會議所陳訴的內容有說明，一樓店面非透過選擇後抽籤選定，原住戶只能按「原位置分配」規則，原位			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	分回店面，當遇店面設計大小條件差異過大，讓一樓店面在缺乏公平抽籤的機制下，造成了嚴重的商效不均。 7. 邏輯與公義：當1+2樓小於1樓的荒謬，在「權利變換」的原則下，資產的價值應被等值對待，不應有二等公民之分。然而目前的方案卻出現了極其荒謬的現象。在分配落差部份，原本持有1樓與2樓的住戶，更新後分回的店面坪數與型態，竟然遠低於僅持有1樓的住戶。就像公差失控，以工業生產為喻，任何產品都有「公差帶」。本案的設計公差已嚴重	7. -	7. 本公司配合貴住戶需求調整店面面積。	(已併同第1點意見回應)

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	失衡，我方被分配到的店面落在極端的「負向公差」，而大戶則在「正向公差」，一正一負之間，是資產價值的巨大斷層。這不是設計的必然，而是對弱勢住戶商效的忽視。 8. 妥協與訴求：九坪的距離，是公平的底線，為了促進都更圓滿，我們已經做出巨大的讓步：我們接受了沒有後出入口的遺憾，也妥協了1、2樓無法獨立分開的現實條件。我們現在唯一的訴求，是依據平均坪數補回9坪的落差。這9坪對建商而言，或許只是報表上的數據或利潤的些微調整；但	8. -	8. 本公司配合貴住戶需求調整店面面積。	(已併同第3點意見回應)

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	對我們而言，那是辛勤一輩子累積的私人財產，是全家人賴以生存的尊嚴。「建商逐利是商道，但守護家園是人道。」請審議委員垂憐，莫讓都市更新成為剝奪小地主權益的合法手段，請還給我們一個最基本的公平。			
3 自行發言	龔○好(黃○惠代)(佳林段 843 地號)(含書面意見) 1. 關於租屋補助問題本案推動期間已歷時多年，對住戶生活影響甚鉅。請主管機關與實施單位明確說明： (1) 是否提供租屋補助？ (2) 補助金額、發放期間及申請條件為何？	1. 都更案在正式拆屋之前房屋仍可使用，待正式拆屋時會提供租金補貼，施工期間都會提供補貼。 貴住戶為合建戶，若對合約有相關問題可再與實施者討論。	1. 所有權人與實施者另有簽訂私契約，租金補貼依私契約內容辦理。	陳述人所陳意見第 1、2、4、5 無爭點，第 3 點不予採納，理由： 第 1 點： 涉及「詢問租金補貼相關事宜」，考量下列因素，故無爭點，理由： 1. 經查本案已依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(下稱提列基準)提列拆遷安置費(租

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	(3) 若計畫持續延宕，補助是否也隨之延長或調整？目前資訊不透明，已造成住戶長期不安，請給予明確且具體之承諾。			金補貼)。 2. 拆遷安置費係由估價師查估後評定更新前平面層及樓上層租金單價計算之，依提列基準規定，拆遷安置期間係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月，俟核定後由實施者通知更新單元範圍內之合法建物所有權人領取。 3. 以上關於拆遷安置計畫相關詢問事項已明載於事業計畫書第17章。 4. 另經審酌實施者補充答復，實施者與陳述人另有簽訂契約，租金補貼悉依雙方協議內容辦理。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	2. 關於計畫進度延宕問題本案開會多次，至今仍未見具體實質進展，以拖延多年，嚴重影響住戶權益及生活規劃。請說明： (1) 明確時程表（含各階段完成期限）。 (2) 延宕原因及改善機制。 (3) 若再度延期，是否有相關補償或配套措施。	2. 因本案歷經 4 次專案小組，每次審查都有圖面要調整修正，且會議上有陳情人提出陳情，實施者需花費時間做協商，所以程序上才花費時間。		第 2 點： 涉及「詢問本案延宕原因、後續明確進度及是否有改善、補償機制」，考量屬詢問性質，故無爭點，理由： 1. 都市更新案報核後應符合公開展覽要件，始得辦理公開展覽及公聽會程序，後續進入專案小組階段，實施者應配合歷次專案小組委員及相關單位所提意見修正財務、估價及建築設計等規劃，並應確實向人民陳情溝通協調，倘實施者未確實修正完竣，則無法續行聽證、大會程序。 2. 本案報核後至今歷經 4 次專案小組，且於第 1 次專案小組後，因建築規劃

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	3. 關於建商執行能力之疑慮若本案持續處於不確定狀態、進度遙遙無期，將使住戶權益長期受損。因此建議主管機關審慎評估： (1) 現行建商是否具備持續推動本案之能力與效率。 (2) 是否應設立退場機制或更換建商之可能性。 (3) 如何確保後續執行之穩定性與時效性。	3. -	3. 都市更新推動依法須定期進行進度回報，倘本公司有延宕之情事，除信託續建機制有保障外，主管機關亦有監督及接管之權利。本公司為依法成立之公司且符合都市更新條例所訂之實施者身分，本案後續辦理信託作業且有續建機制維護本案順利進行之保障。	未符相關法規，故調整建築規劃設計，並重新辦理選配，另後續預計辦理期程已明載於事業計畫書第22-1頁，仍請實施者確實向陳述人說明。 第3點： 涉及「評估實施者執行能力及如何確保後續執行」，考量下列因素，故不予採納，理由： 1. 本案實施者符合都市更新條例第26條規定，係依公司法所設立之股份有限公司，爰實施者身分符合規定。 2. 經查計畫書第19-1頁載明：「本案若產生續建時，將由建築經理公司立即辦理續建可行性評估報告提交銀行審核

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	4. 結語本案攸關多數住戶之居住權與財產權，懇請相關單位正視問題，提出具體可行之解決方案，而非持續延宕。亦請以保障住戶權益為優先，確保計畫能夠在合理時程內完成。	4. -	4. 都市更新有基本程序應辦理，本案依照相關規定申請及依照「新北市都市更新案件審查作業要點」如期修正計畫，主管機關亦有相關審查程序如期辦理，並未延宕，計畫書內容載明本案預計時程表，但仍應以實際情況修正進度，本案後續進度仍在辦	同意後，即可啟動續建機制。」。 3. 依都市更新條例第 75 條及同條例施行細則第 35 條規定，都市更新案件核定後主管機關至少每 6 個月得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料，以監督案件進度。 第 4 點： 涉及「希望本案順利」考量本案業經專案小組收斂，相關議題已獲共識，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	5. 請問下一次審查會議時間還要多久？	5. -	理中，本公司僅能依照程序作業。 5. 本案依照都市更新相關程序辦理，無法確認下次確切時間，預計應2-3個月後。	第5點： 涉及「詢問後續程序期程」，考量屬詢問性質，本案後續召開聽證結果做成決定案專案小組會議後，將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，故無爭點。
4 代為發言	黃○信(黃○信代) (佳林段843地號) 我們遇到狀況是，建商是給一個固定條件，我們受到逼迫必須同意，成就這個都更案，怎樣可以調配到分回適合的坪數，建商就是一直跑都更程序，我們不是釘子戶，我們只是想拿到應該有的權利，畢竟是老人家一輩子辛苦賺來的房產，不跟我談是你的問		1. 有關貴住戶所提情事為104年辦理都市更新案所發生事情，該案於108年已申請撤案。且訴訟為該建築物住戶之間私權關係，與本實施者無關。 2. 本實施者已依陳情意見調整圖面增加使用面積。	陳述人所陳意見採納，理由： 涉及「實施者無心溝通協調」，經查歷次專案小組均決議請實施者應與陳情人妥善溝通協調，惟陳述人仍多次提出相同意見，故採納，請實施者應確實與陳述人溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	題，一樓住戶有很多公設需求，大家可以來談。早期首先是被告，勝訴後再來送到更新處走都更程序，法院判決說希望送到都更處來審議，我們現在還是很擔心，其中不合理都沒有抓出來，早期都更案很少，我們想破頭不知道該怎麼處理，政府也是這樣的表現，我們只是白紙，被折磨慢慢想辦法，花了很大的心力在訴訟上，我們是很希望都更，是不是有公平的機制及審查，不是單方面他們說的條件下強迫地主接受。			

案由	「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」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	113 年 3 月 4 日
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 防災都更 ☐ 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 106 專案		
迴避	本案實施者委託弘傑永續股份有限公司辦理規劃部分，本案討論前陳委員玉璟已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	宸熙建設開發股份有限公司				
規劃團隊	弘傑永續股份有限公司、陳朝雄建築師事務所				
基地位置	板橋區永豐街以西、中山路二段以北、民生路二段以東及縣民大道三段以南所圍街廓中				
基地面積	2,606.00 m ²				
更新前戶數	合法 76 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,606.00 m ²	50%	300%	
都更三箭	都更一箭：申請增額容積 10%(採公益設施-警察局海山分局規劃需求) 都更二箭 1.0：依都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條加給基準容積 20%，加給後基準容積率為 360%(採公益設施-警察局海山分局待勤室及內勤辦公室)				
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非位於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	2,606.00 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
	私有計算總和	2,606.00	70	5,607.52	70
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	2,317.03	58	4,641.11	58
	同意比率	88.91%	82.86%	82.77%	82.86%

貳、辦理歷程：

時間	事由
113 年 1 月 20 日	自辦公聽會
113 年 3 月 4 日	事業計畫報核
113 年 11 月 4 日起	公開展覽(30 日)
113 年 11 月 18 日	公辦公聽會（詳附件 1）
114 年 3 月 4 日	第 1 次專案小組（詳附件 2）
114 年 12 月 18 日	第 2 次專案小組（詳附件 3）
115 年 7 月 1 日	聽證會（詳附件 4）
115 年 8 月 6 日	聽證專案小組（詳附件 5）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
交通影響評估審查	經本府交通局 115 年 4 月 24 日新北交規字第 1150741445 號函原則通過審查。
大眾運輸發展導向增額容積 (都更一箭)	經本府 114 年 6 月 27 日新北府城開字第 1141257388 號函書面審查申請增額容積為基準容積之 10%，依警察局海山分局規劃需求捐贈警察局海山分局待勤室及內勤辦公室，容積樓地板面積為 187.64 平方公尺，另後續應向本府續辦增額容積價金估價作業。
新北市施行細則 39 之 2 (都更二箭)	經本府 113 年 10 月 14 日新北府城審字第 1132019129 號函准予核給加給基準容積 20%，捐贈公益設施為警察局海山分局待勤室及內勤辦公室，樓地板面積為 781.80 平方公尺。
容積移轉審查	經本府 114 年 6 月 27 日新北府城開字第 1141254599 號函書面審查可移入容積為基準容積 20%，本次申請 19.9%容積移轉，其中申請捐贈土地部分為 16%，繳納代金部分為 3.9%，其後續應向本府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

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	1 幢 1 棟
	地上層	24 層	24 層
	地下層	6 層	6 層
建築物構造		☐ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☒ 鋼筋混凝土造(R. C)	☐ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☒ 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	243 戶	265 戶
實設汽車位數	213 部	206 部
實設機車位數	258 部	278 部
實設裝卸車位數	0 部	0 部
實設自行車位數	0 部	0 部

二、公益設施：

	公開展覽版	小組審竣提大會版
項目	警察局海山分局待勤室及內勤辦公室(警察局)	警察局海山分局待勤室及內勤辦公室(警察局)
面積	970.73 m ²	982.18 m ²
樓層位置	地上 1、2 層	地上 1、2 層
捐贈車位數	汽車 5 部、機車 5 部	汽車 7 部、機車 10 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 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)	646.73	6.89	646.73	6.89
十	綠建築 黃金級	750.52	8.00	-	-
	銀級	-	-	562.89	6.00
十一	智慧建築(銀級)	562.89	6.00	-	-
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	281.44	3.00	281.44	3.00
十三	住宅性能評估之結構安全性能(第二級)	375.26	4.00	-	-
	耐震設計標章	-	-	938.16	10.00
十四	時程獎勵	656.71	7.00	656.71	7.00
中央獎勵合計		3,273.55	34.89	3,085.93	32.89
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	1,407.24	15.00	1,407.24	15.00
六	四、五層樓以上合法建築	161.68	1.72	161.68	1.72
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,568.92	16.72	1,568.92	16.72

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 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		4,690.80	50.00	4,654.85	49.61
容積 移轉	區外容積移轉	1,876.32	20.00	1,866.93	19.90
容積移轉合計		1,876.32	20.00	1,886.93	19.90
增額容積		938.16	10.00	938.16	10.00
總計		7,505.28	80.00	7,459.94	79.51

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容	
一	人民陳情意見	本案聽證會前人民陳情意見主要涉及實施者不積極溝通、容積移轉、估價等，經實施者依第2次專案小組意見檢附協調相關證明文件，且已於計畫書回應綜理表載明處理情形。	
二	更新單元範圍	經第1次專案小組原則同意。	
三	都市計畫相關法規	經本府城鄉發展局計畫審議科確認後，第1次專案小組原則無意見。	
四	捐贈公益空間	實施者已依警察局意見修正圖面，經第2次專案小組原則同意。	
五	建築容積獎勵	依第2次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
六	建築規劃—低碳政策	本案應取得銅級綠建築標章與低碳建築標示第三級，查實施者已申請銀級綠建築獎勵，經第2次專案小組原則無意見。	
七	建築規劃設計	(一)考量東側永豐街55巷35弄現況仍有機車通行，且全段不等寬，實施者自鄰地地界退縮留設補足1.5公尺並鋪設柏油鋪面，經第2次專案小組原則無意見，後續維持由板橋區公所維管。 (二)實施者業依第2次專案小組意見修正完竣。	
八	事業之財務計畫(110版本)—各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5.5%
		銷售管理費率	5.5%、6%
		風險管理費率	13.2%

項目	議題	內容	
		(一)「人事行政管理費率」、「銷售管理費率」經第2次專案小組原則同意。 (二)「風險管理費率」經實施者依第2次專案小組意見評估後酌予調降為13.2%，原則同意。	
九	事業之財務計畫(110版本)—計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	以實際契約50%提列(目前暫估157萬5,000元)
		容積移轉費用(容積購入費用)	以實際契約及估價結果提列(目前暫估1億7,847萬5,792元)
		都更一箭增額容積價金	以實際估價結果提列(目前暫估1億2,970萬6,567元)
		容積移轉及增額容積委辦費	以實際契約提列(目前暫估250萬元)
		增額容積及容積移轉折繳代金估價及協檢費	依本府114年6月27日新北府城開字第1141257388號函提列140萬元
		經第2次專案小組原則同意，惟實際金額仍應以權利變換計畫之內容為準。	
十	事業之財務計畫(110版本)—涉及事業計畫審定金額為準	項目	費用
		開放空間管理維護費用	476萬3,460元
		公益設施管理維護費用	736萬6,350元
		綠建築管理維護費用	197萬5,425元
		無障礙環境管理維護費用	197萬5,425元
		耐震設計標章管理維護費用	197萬5,425元
		綠建築委辦費	176萬4,000元
		無障礙環境委辦費	48萬3,000元
		耐震設計標章委辦費	52萬5,000元
		耐震設計標章特別監督費用	774萬9,000元
		低碳建築委辦費	56萬7,000元
		(一)管理維護費用經第2次專案小組原則同意，倘後續因建築設計調整併同調整金額，授權作業單位確認。	

項目	議題	內容
		(二)委辦費及耐震設計標章特別監督費用，經第2次專案小組原則同意。 (三)其他必要業務費後續於權利變換計畫階段依實際狀況認列。
十一	選配原則	實施者依第2次專案小組意見修正完竣，經第2次專案小組原則同意。
十二	資金來源	本案資金來源為30%自有資金、70%銀行融資，經第2次專案小組原則同意。
十三	風險控管機制	依都市更新條例第36條第3項第2款規定採資金信託，實施者依第2次專案小組意見修正完竣，經第2次專案小組原則同意。

柒、提請審議討論：

項目	議題	討論內容
一	人民陳情意見	本案聽證會後共計17人陳情書面意見，請實施者說明陳情位置、溝通協調及處理情形後，提請討論。
二	現有巷道廢止或改道	申請廢止基地內「永豐街55巷」現有通路，經查尚符「新北市都市更新審議原則」第19點第1項第5款規定，經第1次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。
三	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

捌、作業單位初核意見：

- 一、請補充「永豐街55巷」廢止現有通路範圍及退縮補足1.5公尺鋪設柏油鋪面範圍圖。
- 二、請補充東側自基地境界線退縮淨寬3公尺獎勵範圍之橫向及縱向剖面圖。

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，其餘本案事業計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。
 - (一)有關人民陳情意見涉及建築規劃設計、財務計畫、選配原則及保固事項等內容，請實施者再妥予溝通說明，實施者承諾經與陳情人達成調整設計共識時，應配合變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

- (二) 本案申請廢止基地內「永豐街 55 巷」現有通路，經查尚符「新北市都市更新審議原則」第 19 點第 1 項第 5 款規定，原則同意。
- 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」

聽證結果做成決定綜理表

聽證會：115 年 7 月 1 日

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
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，我希望可以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。	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。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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為詢問案件進度、說明建築物老舊及希望加速都更程序，屬詢問性質及意見表達，且經審酌實施者答復內容，已說明後續辦理期程，故無爭點，惟仍請實施者與所有權人持續溝通協調。
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		1. 回應第 1 點意見，本案各階段程序之簡報及計畫書檔案皆已上傳至專屬網站供所有權人參閱，	陳述人所陳意見第 1、5 點無爭點，第 2、3 點不予採納，第 4 點採納，理由：第 1、5 點所陳意見為希望都市更新案資訊公開透明及請實施者確實回復所提疑問等，屬意見

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	後續實施者亦將秉持資訊公開透明原則，持續與所有權人溝通協調。	陳述，且實施者已於專屬網頁揭露更新相關資訊，故無爭點，惟仍請實施者與所有權人持續溝通協調。 第 2 點所陳意見為周邊案例成交價查估及共同負擔比率過高部分，因評價基準日係以權利變換計畫報核日前 6 個月內，且共同負擔比率及更新前後權利價值估價結果屬權利變換計畫審議之範疇，應以權利變換計畫為準，因現為事業計畫階段，故不予採納，惟仍請實施者與所有權人持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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	2. 回應第 4 點意見，有關所有權人所提之宸熙丰悅建案，其事業計畫書所載防水保固為 2 年，故實施者同意配合調整本案防水保固年限為 2 年。	第 3 點所陳意見為表達容積移轉後共同負擔比率提高之意見，因共同負擔比率屬權利變換計畫審議之範疇，應以權利變換計畫為準，目前為事業計畫階段，故不予採納。 第 4 點所陳意見為希望參考實施者新莊案例調整防水保固年限部分，經實施者補充答復同意配合調整防水保固年限為 2 年，故採納。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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「宸熙丰悦」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 1 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	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	實施者補充答復	大會決議
	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. 回應第 5 點意見，有關程序中所有權人提出的各項意見，實施者均已逐項回應及補充說明，後續實施者仍將持續與所有權人溝通協調。	
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	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。	1. 回應第 1、2 點意見，有關銷售單價，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，未來將於事業計畫核定後辦理權利變換計畫，屆時將由 3 家鑑價機構依本案評價基	陳述人所陳意見第 1 至 12 點無爭點，理由： 第 1、2、3、5、6 點所陳意見為詢問容積移轉費用計算依據、銷售單價可否提高、營建費用、估價及拆遷安置費等，因現為事業計畫階段，上開內容應以權利變換計畫為準，且所陳意見屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者與所有權人持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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)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？	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。	準日(權利變換計畫報核前 6 個月內)選擇案例以進行更新後房屋、車位估價，並重新核算共同負擔費用、共同負擔比率及地主應分配權利價值，最終將依權利變換計畫審議結果為準。 2. 回應第 3 點意見，本案依據 112 年 8 月 17 日公告之「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」，因本案採事業及權利變換計畫分送，目前僅為事業計畫階段，故依上述規定物價調整基準日期限於事業計畫報核日(民國 113 年 3 月 4 日)3 個月內，爰本案以民國 113 年 3 月 3 日作為物價調整基準日期，未來將於權利變換計畫階段訂定本案的評價基準日(權利變換計畫報核前 6 個月內)，以作為營建	

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？		單價之物價指數調整依據。另本案特殊加計費用之項目為柱中柱工法及綠建築設施，屬依規定得提列項目，未重複計列。未來將於權利變換計畫階段辦理特殊因素費用外審，並依審查結果為準。 3. 回應第4點意見，本案辦理程序符合都市更新條例及相關規定。 4. 回應第5點意見，本案申請之容積獎勵已用於本大樓興建量體面積中，有關分配比例，若採協議合建地主，容積獎勵比率及其分配，依合約內容為準；若採權利變換地主：未來將於權利變換計畫階段，依估價師鑑價結果重	第4點所陳意見為詢問資訊揭露、程序是否符合都市更新條例等相關規定，查實施者已於專屬網頁揭露更新相關資訊，另本府所辦理之公開展覽及聽證會之程序皆符合相關規定，且屬詢問性質，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？	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	新核算，並依最終依審議結果為準。有關容積移轉費用，係包含容積移轉及增額容積費用、委辦費、估價及協檢費，合計提列約 3.12 億元，已於計畫書 P.18-7 載明細項金額，未來將於權利變換計畫階段依容移買賣契約金額及增額容積價金審竣金額提列。 5. 回應第 7、8 點意見，本案拆遷安置費用提列安置月數為 50 個月，未來若超出 50 個月時，將會由實施者自行負擔安置費用，實施者將積極辦理各項作業，盡力確保工程如期、如質完成。	第 7、8、9、10、12 點所陳意見為詢問施工期程、租金補貼、風險控管方案、調整建築規劃設計、停車位規劃設計及鄰房現況鑑定報告書等，屬詢問性質，且經實施者回復說明，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？	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. 回應第 9 點意見，實施者資本額已增資為 4 億元且已取得臺灣土地銀行融資意願書(計畫書 P. 附錄-92)，未來資金籌措無虞，並採資金信託方式辦理。 7. 回應第 10 點意見，本案申請之容積獎勵已用於本大樓興建量體面積中，有關分配比例，若採協議合建地主，容積獎勵比率及其分配，依合約內容為準；若採權利變換地主：未來將於權利變換計畫階段，依估價師鑑價結果重新核算，並依最	

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？	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。	終依審議結果為準。 8. 回應第 11 點意見，有關所有權人所提之宸熙丰悅建案，其事業計畫書所載防水保固為 2 年，故實施者同意配合調整本案防水保固年限為 2 年。 9. 回應第 12 點意見，本案將於建照取得後放樣勘驗前，依規辦理鄰房現況調查，製作鄰房現況鑑定報告書，後續所有權人得向實施者索取相關資料。	第 11 點所陳意見為詢問實施者新莊案例及本案防水保固年限部分，屬詢問性質，且經實施者補充答復同意配合調整防水保固年限為 2 年，故採納。
4 代 為 發 言	曾○城(曾○威代) (含書面意見) (光仁段 1772 地號) 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	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，		陳述人所陳意見第 1、3 點無爭點，第 2、4 點不予採納，理由： 第 1 點所陳意見為表達不信任實施者，考量實施者已回復，官司屬個人

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	期待，前臺北縣議員曾文振與兒子、即國民黨新北市議員曾煥嘉以低價購買凶宅，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，新北地院仍依判曾文振6個月徒刑、曾煥嘉5個月徒刑，得易科罰金。曾煥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》判處曾煥嘉有期徒刑3年、褫奪公權4年，雖然目前還在審理中，但所做的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	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。	1. 回應第2點意見，本案更新前臨民生路二段之建物多數作店鋪使用，配合部分所有權人更新後分回店鋪之需求，並考量地面	行為，與本案無關，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。 第2、4點所陳意見為希望調整住宅及店鋪設計、管委會空間等，經查本案報核時地面層已規劃為店鋪及管委會空間，選配原則已載明更新前持有1

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	層商業空間應沿街連續設置，以維持整體商業機能、街道景觀及建築配置之完整性，爰規劃地面層作為店鋪空間。基於住商分離之規劃原則及良好使用管理，避免地面層住商混合使用影響居住品質，且考量一樓規劃住宅單元之隱私性及安全性相對較低等因素，故綜合整體規劃考量下，目前地面層規劃店鋪空間對所有權人而言較為合理、友善且符合使用需求之設計。本案更新前公寓未設置電梯，原一樓住戶確有進出較為便利之優勢；惟更新後規劃為電梯大樓，各住宅樓層均可透過電梯便利到達，對於年長者及行動不便者之便利性大幅提升，各樓層住宅之使用便利性已無明顯差異。未來地面層店鋪單元應依規	樓店面建物者，優先選配更新後相對位次之1樓店面，住宅需求者，得選配至3樓以上住宅單元，且經審酌實施者答復內容尚無不妥，考量建築規劃設計業經審議充分討論及案件穩定性，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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。		劃內容及後續使用管理作商業使用，不得作為住宅使用，爰有住宅使用需求者，請選擇 3 樓以上之住宅單元。	
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	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、車道及住宅門廳之留	2. 回應第 3 點意見，本案保固事項第 5 點所載列內容係屬保固事項通案性除外規定，以界定保固責任的範圍。另實施者同意配合調整本案防水保固年限為 2 年。本案保固內容尚符一般建案，實施者未來將依相關法令及契約約定履行各項保固責任，並積極協助處理保固期間內相關事項，並無陳情人所述口袋賺飽就走人之情事。	第 3 點所陳意見為詢問保固事項，屬詢問性質，且實施者已說明，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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。	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，已儘可留設將空間留設給店面。	3. 回應第 4 點意見，本案更新後規劃為電梯大樓，各住宅樓層均可透過電梯便利到達，對於年長者及行動不便者之便利性大幅提升，各樓層住宅之使用便利性已無明顯差異。	
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煥嘉，董事長僅是其配偶掛名；曾煥嘉身為民意代		1. 回應第 1 點意見，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。	陳述人所陳意見第 1、4、5、6、7、8 點無爭點，第 2、3、9、10、11 點不予採納，理由：第 1 點所陳意見為表達不信任實施者，考量實施者已回復，官司屬個人行為，與本案無關，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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，判處曾煥嘉 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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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. 沒人性的設計：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樓住戶。	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。	2. 回應第2點意見，本案更新前臨民生路二段之建物多數作店鋪使用，配合部分所有權人更新後分回店鋪之需求，並考量地面層商業空間應沿街連續設置，以維持整體商業機能、街道景觀及建築配置之完整性，爰規劃地面層作為店鋪空間。基於住商分	第2點所陳意見為希望調整地面層住宅及店鋪設計等，經查本案報核時地面層已規劃為店鋪及管委會空間，選配原則已載明更新前持有1樓店面建物者，優先選配更新後相對位次之1樓店面，住宅需求者，得選配至3樓以上住宅單元，且經審酌實施者答復內容尚無不妥，考量建築規劃設計業

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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		離之規劃原則及良好使用管理，避免地面層住商混合使用影響居住品質，且考量一樓規劃住宅單元之隱私性及安全性相對較低等因素，故綜合整體規劃考量下，目前地面層規劃店鋪空間對所有權人而言較為合理、友善且符合使用需求之設計。本案更新前公寓未設置電梯，原一樓住戶確有進出較為便利之優勢；惟更新後規劃為電梯大樓，各住宅樓層均可透過電梯便利到達，對於年長者及行動不便者之便利性大幅提升，各樓層住宅之使用便利性已無明顯差異。未來地面層店鋪單元應依規劃內容及後續使用管理作商業使用，不得作為住宅使用，爰有住宅使用需求者，請選擇3樓以上之住宅單元。	經審議充分討論及案件穩定性，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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頁的總經		3. 回應第3點意見，本案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基準規定，更新後外接水、電、瓦斯管線工程費用係以每戶7萬5000元提列，並無共同負擔費用作假之情事。後續於權利變換計畫階段，倘經審議認定部分外接水、電、瓦斯管線工程費用不得提列，本案將依審議結果調整。	第3點所陳意見為地面層店鋪未規劃設計外接瓦斯管線，因共同負擔費用屬權利變換計畫審議之範疇，應以權利變換計畫為準，現為事業計畫階段，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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		4. 回應第 4 點意見，本案目前公設比皆依土地登記規則相關規定核實計算，本案公設比約 33.9%，已低於通案 35%公設比，絕無灌水嫌疑。另二樓公益設施空間除了住宅樓電梯及管道間計	第 4、5 點所陳意見為詢問公設比、本案採用鋼筋混凝土造(R.C)結構之理由，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	入大公面積，其餘空間皆屬公益設施專有部分。	

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	構來興建這超高樓層建物？ 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	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	5. 回應第6點意見，本案保固事項第5點所載列內容係屬保固事項通案性除外規定，以界定保固責任的範圍。實施者未來將依相關法令及契約約定履行各項保固責任，並積極協助處理保固期間內相關事項，並無不想負保固責任之情事。 6. 回應第7點意見，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、機車位係依建築技術規則及土管規定計算並規劃留設於鄰近	第6點所陳意見為詢問保固事項，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。 第7點所陳意見為詢問本案捐贈警察局待勤室及內勤辦公室之理由與配置等，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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，為什麼警察局分配	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。	公益設施。	換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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. 回應第 8 點意見，有關所有權人所提找補價金之基準，本案將於權利變換計畫階段，以本案評價基準日（權利變換計畫報核前 6 個月內）辦理估價，針對更新前各土地權利價值、更新後房屋及車位價值進行鑑價，並重新核算共同負擔費用。所有權人更新後應分配權利價值(即找補之價金基準)，係以全案更新後應分配權利價值總額(更新後總銷售金額扣除共同負擔費用)乘以每	第 8 點所陳意見為詢問本案分配比率、選配原則及差額找補等，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	人更新前土地權利價值比率計算。未來若實際選配房屋及車位價值與該金額有差異，則應與實施者就差額價金互為找補。	第 9、11 點所陳意見涉及管委會空間及建築規劃設計，本案係依建築相關法規進行設計，住宅需求者，得選配至 3 樓以上住宅單元，且經審酌實施者答復內容尚無不妥，考量建築規劃設計業經審議充分討論及案件穩定性，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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?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、			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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、機車位也是依照建築技術規則及		第 10 點所陳意見為本案捐贈警察局待勤室及內勤辦公室之理由、配置等，經查本案申請都更一箭及都更二箭 1.0，依規定本案係採捐贈公益設施，且依本府警察

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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。	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。		局海山分局需求規劃為警察局待勤室及內勤辦公室，考量建築規劃設計業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為希望加速都市更新，故無爭點，惟仍請實施者與尚未同意戶持續溝通協調。
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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為詢問都更及施工期程，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者與所有權人持續溝通協調。
8	高○明(邱○玲代)			陳述人所陳意見採

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
代為發言	(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，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。	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。	實施者同意配合調整本案防水保固年限為 2 年。	納，理由： 陳述人所陳意見為希望參考實施者新莊案例調整防水保固年限部分，經實施者補充答復同意配合調整防水保固年限為 2 年，故採納。
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煥嘉，公司負責人則為曾煥嘉之妻洪貴玲。曾議員及父親曾文振，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。曾文振曾因為賄選具體求刑 6 年、褫奪公權 3 年，曾煥嘉最近		1. 回應第 1 點意見，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。	陳述人所陳意見第 1、3、5、6 點無爭點，第 2、4、7、8、9 點不予採納，理由： 第 1 點所陳意見為表達不信任實施者，考量實施者已回復，官司屬個人行為，與本案無關，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。		第 2 點所陳意見為調整店鋪規劃配置，考量建築規劃設計業經審議充分討論及案件穩定性，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	4.4m，從計畫書第11-6頁可看出門口還擋了一支大柱子，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		2. 回應第3點意見，有關所有權人所提找補價金之基準，本案將於權利變換計畫階段，以本案評價基準日（權利變換計畫報核前6個月內）辦理估價，針對更新	第3點所陳意見為詢問分配比率、選配原則、差額找補等，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	前各土地權利價值、更新後房屋及車位價值進行鑑價，並重新核算共同負擔費用。所有權人更新後應分配權利價值(即找補之價金基準)，係以全案更新後應分配權利價值總額(更新後總銷售金額扣除共同負擔費用)乘以每人更新前土地權利價值比率計算。未來若實際選配房屋及車位價值與該金額有差異，則應與實施者就差額價金互為找補。 3. 回應第4點意見，本案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基準規定，更新後外接水、電、瓦斯管線工程費用係以每戶7萬5000元提列，並無共同負擔費用虛報之情事。後續於權利變換計畫階段，倘經審議認定部分外接水、電、瓦斯管線工程費	第4點所陳意見為地面層店鋪未規劃設計外接瓦斯管線，因共同負擔費用屬權利變換計畫審議之範疇，應以權利變換計畫為準，現為事業計畫階段，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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		用不得提列，本案將依審議結果調整。	

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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：			
		3. 本案規劃 24 樓，RC 或 SRC	4. 回應第 5 點意見，本案目前公設比皆依土地登記規則相關規定核實計算，本案公設比約 33.9%，已低於通案 35%公設比，絕無灌水嫌疑。另二樓公益設施空間除了住宅樓電梯及管道間計入大公面積，其餘空間皆屬公益設施專有部分。	第 5、6 點所陳意見為詢問公設比率、採用鋼筋混凝土造 (R.C) 結構之理由等，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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」	之柱子規劃數量一樣且均須依法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. 回應第7點意見，本案保固事項第5點所載列內容係屬保固事	第7點所陳意見涉及保固事項部分，經審酌實施者答復內容尚無不妥，故

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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		項通案性除外規定，以界定保固責任的範圍。	不予採納，惟仍請實施者持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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、警察局達理占用 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？警察局達理強占 1 樓精華土地，直接淪為壓縮住戶	4. 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。	6. 回應第 8 點意見，本案申請都更一箭增額容積 10%，及申請都更二箭，爰容積率得由 300% 變成 360%，故應捐贈公益設施面積合計為 969.44 m²，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，公益設施實際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，因公益設施規劃於二層，故於地面層留設合理之門廳及出入口空間。	第 8 點所陳意見為本案捐贈警察局待勤室及內勤辦公室之理由、配置等，經查本案申請都更一箭及都更二箭 1.0，依規定本案係採捐贈公益設施，且依本府警察局海山分局需求規劃為警察局待勤室及內勤辦公室，考量建築規劃設計業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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，全部堂而皇之地霸佔在價值較高、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	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		第 9 點所陳意見為 15%免計容積之機電與管委會空間過多，考量建築規劃設計業經審議充分

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。		討論，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	能極佳，周邊既有之公共設施已高度飽和，根本無需在社區內疊床架屋。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：鄰近的新板宸建築案、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，住戶並無在社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	楊○智(楊○齊代) (含書面意見) (光仁段 1779 地號)			陳述人所陳意見第 1、2、4、5、6 點無爭點，第 3、7

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
發言	1. 對實施者的不信任：新北市市議員曾煥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		1. 回應第1點意見，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。	不予採納，理由：第1點所陳意見為表達不信任實施者，考量實施者已回復，官司屬個人行為，與本案無關，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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		2. 回應第2點意見，本案目前公設比皆依土地登記規則相關規定核實計算，本案公設比約33.9%，已低於通案35%公設比，絕無灌水嫌疑。另二樓公益設施空間除了住宅樓電梯及管道間計入大公面積，其餘空間皆屬公益	第2點所陳意見為詢問公設比，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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	設施專有部分。 3. 回應第 3 點意見，本案申請都更一箭增額容積 10%，及申請都更二箭，爰容積率得由 300% 變成 360%，故應捐贈公益設施面積合計為 969.44 m²，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。	第 3 點所陳意見為本案捐贈警察局待勤室及內勤辦公室之理由、配置等，經查本案申請都更一箭及都更二箭 1.0，依規定本案係採捐贈公益設施，且依本府警察局海山分局需求規劃為警察局待勤室及內勤辦公室，考量建築規劃設計業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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的面積、警察局占用一層面積 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	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。		第 4 點所陳意見為詢問本案採用鋼筋混凝土造 (R.C) 結構之理由，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	(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		4. 回應第 5 點意見,本案保固事項第 5 點所載列內容係屬保固事項通案性除外規定,以界定保固責任的範圍。實施者未來將依相關法令及契約約定履行各項保固責任,並積極協	第 5 點所陳意見為詢問保固事項,屬詢問性質,且實施者已答復,故無爭點,惟仍請實施者持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？		助處理保固期間內相關事項，並無陳情人所述只想蓋房賺錢，不想負保固責任之情事。 5. 回應第 6 點意見，有關所有權人所提找補價金之基準，本案將於權利變換計畫階段，以本案評價基準日（權利變換計畫報核前 6 個月內）辦理估價，針對更新前各土地權利價值、更新後房屋及車位價值進行鑑價，並重新核算共同負擔費用。所有權人更新後應分配權利價值(即找補之價金基準)，係以全案更新後應分配權利價值總額(更新後總銷售金額扣除共同負擔費用)乘以每	第 6 點所陳意見為詢問選配原則及差額找補等，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	人更新前土地權利價值比率計算。未來若實際選配房屋及車位價值與該金額有差異，則應與實施者就差額價金互為找補。	第 7 點所陳意見為 15%免計容積之機電與管委會空間過多，考量建築規劃設計業經審議充分討論，故不予採納，惟仍請實施者持續溝通，倘於核定後達成調整設計之需要，實施者應變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫提出申請。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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 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	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 造是符合耐震標準且相對經濟的作法。		陳述人所陳意見第 1 至 7 點無爭點，理由： 第 1 點所陳意見為詢問本案採用鋼筋混凝土造(R.C)結構之理由，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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。	1. 回應第 2 點意見，本案目前公設比約 33.9%，二樓公益設施空間除了住宅樓電梯及管道間計入大公面積，其餘空間皆屬公益設施專有部分。 2. 回應第 3 點意見，本案保固事項第 5 點所載列內容係屬保固事項通案性除外規定，以界定保固責任的範圍。	第 2 點所陳意見為詢問公設比及 15%免計容積之機電空間，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。 第 3 點所陳意見為詢問保固事項，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	個保固條款而規避責任？ 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？		3. 回應第 4 點意見，有關所有權人所提找補價金之基準，本案將於權利變換計畫階段，以本案評價基準日（權利變換計畫報核前 6 個月內）辦理估價，針對更新前各土地權利價值、更新後房屋及車位價值進行鑑價，並重新核算共同負擔費用。所有權人更新後應分配權利價值（即找補之價金基準），係以全案更新後應分配權利價值總額（更新後總銷售金額扣除共同負擔費用）乘以每人更新前土地權利價值比率計算。未來若實際選配房屋及車位價值與該金額有差異，則應與實施者就差額價金互為找補。	第 4 點所陳意見為詢問選配原則、差額找補，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通協調。
	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	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	4. 回應第 5 點意見，本案申請都更一箭增額容積 10%，及申請都更二箭，爰容積	第 5、6 點所陳意見為詢問實施者如何補償與改善本案多捐贈公益設施面積及車位選配等問

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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	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	率得由 300% 變成 360%，故應捐贈公益設施面積合計為 969.44 m²，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。	題，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。 第 7 點所陳意見為

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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？	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。		詢問管委會空間具體用途，屬詢問性質，且實施者已答復，故無爭點，惟仍請實施者持續溝通。
12 作業單位代為宣讀	潘〇和(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	表示贊成，確實應透過都更解決房屋老舊及公共安全問題。		陳述人所陳意見第 1 至 4 點無爭點，理由： 第 1 至 4 點所陳意見為陳述現況建築物老舊及辦理都市更新之必要性，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	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，唯有都更可解決。			

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
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。		陳述人所陳意見第 1 至 3 點無爭點，理由： 第 1 至 3 點所陳意見為管委會空間應完善規劃、現況建築物老舊，希望加速都市更新，故無爭點。
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	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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為陳述現況建築物老舊，希望加速都市更新，故無爭點。

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	進新家，住的更安心。			
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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為陳述現況建築物老舊，希望加速都市更新，故無爭點。
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		陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點，理由： 第 1、2 點所陳意見為陳述現況建築物老舊，希望加速都市更新，故無爭點。

序 號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
		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。		陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述人所陳意見為陳述現況建築物老舊，希望加速都市更新，故無爭點。