

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李宗倫

電話：(02)29506206 分機304

傳真：(02)29506552

電子信箱：AM0081@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年1月13日

發文字號：新北府城更字第1114670506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

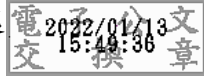
主旨：檢送111年1月10日「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第2次聽證會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年12月20日新北府城更字第11046644751號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下各項文件下載功能下載。

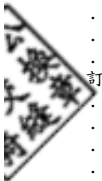
正本：林委員育全、程副總工程司靜如、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、江委員晨仰、簡委員淑媛、李委員素蘭、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、吳昭毅、吳昭瑩(通訊地址)、吳昭瑩(謄本地址)、吳賜陸、李淑芳、李淑珍、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)、李添萬、李添億、李蕙芳、林示涵、林函儀、林明慧(通訊地址)、林明慧(謄本地址)、林芳儀(通訊地址)、林芳儀(謄本地址)、林炳仁、林美君、林修逸、林添進(通訊地址)、林添進(謄本地址)、林隆盛、林暉淳、林瑞華(通訊地址)、林瑞華(謄本地址)、林學佑、林學良、林學賢、林錦玲、威力國際開發股份有限公司、袁月娥、張子元、張子能、張宏然、張宏翔、張國忠(通訊地址)、張國忠(謄本地址)、張詒安、張詒烜、張錦、莊佳儒、莊閔智、莊閔然、許麗卿(通訊地址)、許麗卿(謄本地址)、陳月霞(通訊地址)、陳月霞(謄本地址)、陳淑鳳(通訊地址)、陳淑鳳(謄本地址)、陳清鎮、陳薌而(通訊地址)、陳薌而(謄本地址)、陳

麗而(通訊地址)、陳麗而(謄本地址)、曾聖安(通訊地址)、曾聖安(謄本地址)、黃瑞章、劉志誠(通訊地址)、劉志誠(謄本地址)、蔡杰廷、蔡杰晃、陳德雄、臺灣銀行股份有限公司(代表人：呂桔誠)、總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所
副本：新北市新店區公所、新北市新店區寶福里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝



線



「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 111 年 1 月 10 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號)

參、主持人：林委員育全、程副總工程司靜如

紀錄：李宗倫

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條規定於核定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辯，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，待會各位地主若有具體意見則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 | 實施者答辯 |
|----------------------------|--|---|
| <p>1 作業單位 代為宣讀</p> | <p>袁月娥 (寶元段 66、68、71、109-1 地號) 為「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，請實施者釋疑。</p> <p>1. 請實施者說明為何(專一)建築物結構由 SS 改為 RC 變更涉及營建單價相關費用調整，共同負擔比例仍高達 53.66%，顯然不盡合理。</p> <p>2. 按國內市場供需機制，本案開工時程除工費可能維持今年行情外，明後年材料費應回穩下降，就建造總價調降後權利變換分配之公平合理性，請實施者惠覆。</p> | <p>1. 本案因配合歷次各單位審查意見，共同負擔費用應予調降，爰調整特專(一)工程造價標準，由鋼骨構造(SS)165,100 元/坪【公展版(108 年 11 月)】調整為鋼筋混凝土構造(RC)127,300 元/坪【第二次聽證會版(110 年 12 月)】，營建費用由 5,212,849,603 元【公展版】調整為 4,506,566,616 元【第二次聽證會版】，平均費用負擔比例由 59.13%【公展版】調整為 53.66%【第二次聽證會版】。</p> <p>平均費用負擔比例： 7,805,842,134 元 ÷ 13,200,038,840 元 × 100% = 59.13%【公展版】 7,007,818,512 元 ÷ 13,060,368,000 元 × 100% =53.66%【第二次聽證會版】</p> <p>2. 本案係依「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」之規定提列，目前為擬訂都市更新事業計畫階段，有關「物價指數處理」，將於後續辦理</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|--------------------------------------|--|---|
| | <p>3. 請新北市政府相關部門審議委員及中華民國估價師公會全國聯合會把關市民參與都更權益公平性權利變換共同負擔比例，以維護所有權人公平性。</p> <p>4. 綜上，懇請貴府惠予查照。</p> | <p>權利變換階段再予計算，提請都市更新審議會審決為準。</p> <p>3. 本案將於111年1月10日舉辦第二次聽證會，所有權利人將會收到新北市政府有關於本案最新都市更新事業計畫書版本光碟，目前已審定基準容積及各項獎勵值詳見 P.10-1 及 P.10-2；另實施者公司網頁也可供下載。惟最終獎勵值仍應以都市更新審議會審決為準。至於土地所有權人分配試算表，將於後續辦理權利變換階段再予計算後提供。</p> |
| <p>2 作業 單位 代為 宣讀</p> | <p>財政部國有財產署北區分署 111年1月5日台財產北改字第 11150000110號函書面意見 (寶元段31、32、34、37、38、40、 67、69、70地號)</p> <p>1.依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>(1) 屬抵稅土地者，分配權利金。</p> <p>(2) 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第12條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達2,000平方公尺且無涉有償撥用。</p> <p>(3) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款</p> | <p>1. 遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|----|---|---|
| | <p>以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。</p> <p>(4) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p> <p>2. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，都市計畫土地使用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特地專用區之住宅產品。</p> <p>3. 案附事業計畫書【第二次聽證會版】經審視意見如下：</p> <p>(1) 請實施者將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>(2) 本案申請容積移轉額度為 33.50%，據計畫書表 10-4 所</p> | <p>2. 遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>3.</p> <p>(1) 遵照辦理。後續將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>A. 實施者已於 109 年 2 月 6 日</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|----|--|--|
| | <p>載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請市府責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併統整於計畫書表 10-4 內：</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 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，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>C. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D. 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。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.66%，請貴府</p> | <p>總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。</p> <p>B. 本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。</p> <p>C. 後續將依其意見再詳細載明相關內容於計畫書中。</p> <p>(3) 遵照辦理。本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|----|--|---|
| | <p>責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(4) 本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。</p> <p>(5) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>(6) 防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。</p> <p>(7) 依處理原則第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經</p> | <p>第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依權利變換計畫審查通過內容為準。</p> <p>(4) 敬悉。</p> <p>(5) 遵照辦理。依其意見自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付，並載明於計畫書中。</p> <p>(6) 遵照辦理。本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供分署保固書。</p> <p>(7) 遵照辦理。後續將配合其意見辦理。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 |
|----------------------------|--|--|
| | <p>貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。</p> | |
| <p>3 作業單位 代為宣讀</p> | <p>新北市政府財政局 110 年 12 月 30 日新北財開字第 1102523288 號函書面意見 (其他) 本局意見說明下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。 2. 事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案特(專一)規劃部分為工業廠房及服務辦公室，與一般純商辦型態不一樣，且本案目前僅為事業計畫階段，所進行之估價目的為計算容積獎勵之用，並以 104 年 10 月 16 日報核前所訂之評價基準日計算。未來實際估價仍須依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，其估價內容以審議會審查通過為準。 2. 謝謝指教，本案將刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。 |

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容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，再進行本案後續核定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 3 時 15 分