

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫」—公辦公聽會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 103 年 8 月 20 日 上午 10 時整

開會地點：新北市中和區錦和路 350 號之 1（新北市中和區仁和里民活動中心 2 樓）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1. 王耀廷 君/實施者代為陳述（中正路 571 巷 2 弄）	本人於 102 年 10 月確認擁有中和區中正路 583 號地下室產權（包含部分停車空間與辦公室），因於「新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆（原 53 筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」報核後才確認，故未納入本人房地價值評估，特此提出相關說明及資料，懇請審查委員納入考量、公正審議，以確保本人權利變換價值得以合理分配。	【實施者回應】 此部分包含王耀廷先生共七人持分（王耀廷、鄭振豐、吳榮輝、黃嘉盛、鍾建民、鍾建宏及鍾玉莉），其提供相關資料為中和區中正路 583 號地下室稅籍資料，使用內容為部分辦公室及部分停車空間使用，且該產權空間並無土地持分，是否納入補償及補償方式認定為何？因尚無前例，擬於審議時提請委員會討論。	-
2. 劉少錡 君（中正路 575 號 4 樓）	1. 現有房屋改建案，每戶分配坪數太少，應按原有屋主，所有權狀評述分配。 2. 違建部分，每坪賠償太少。房屋頂樓違建應按現有坪數賠 2/3 坪。 3. 未來房屋稅、地價稅等如何算法，大概要多少。 4. 假如此案能改建後，每戶公共服務費，地下室 B1~B5，電費等每戶要付多少？能否試算？ 5. 個人意見，一動不如一靜。	【實施者回應】 1. 有關劉先生所陳述坪數與產權部分，涉及權利變換價值分配之相關意見，擬納入後續審議時討論；另違建部分僅能以測量技師實際測量面積估算補償價值，給予現金補償。 2. 本案以權利變換方式實施，相關稅金之減免，係依都市更新條例第 46 條規定辦理；更新重建期間土地無法使用者免地價稅，更新後地價稅及房屋稅則減半徵收二年，至房屋稅之實際課徵金額，則以都市更新完成當時之標準計算。 3. 其餘公共服務費、電費、清潔費等管理費部分，預計為 50~60 元/坪、停車位另計，惟實際金額仍須由住戶成立管理委員會後，由各位住戶共同決定。	-
3. 張裕佳 君（中正路 589 號 5 樓）	1. 我目前有一間房子及一塊土地（無地上物），想請問有關純土地的權利變換的計算方式，是否和房子的計算方式相同？ 2. 合康建設的權利變換的計算方式和都更處的權利變換的計算結果是否相同，如不相同是否擇優方式處理。 3. 之前與合康建設訂的合約，之後發現有誤，可以更改合約嗎？（如附件） 4. 本人應分配權利價值超過本案最小分配單元面積價值，為什麼選屋時有選配限制，僅能選配一戶，不能選二戶？本案的選配原則是什麼？	【實施者回應】 1. 都市更新權利價值估價係依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以專業估價者依估價專業及相關估價法令進行權利價值評定，一般在評定更新前權利價值係以素地價值為基礎，再考量各宗土地之個別因素調整價值差異，故房地或素地之估價原則相同，房屋的部分則委由估價師依實際狀況查估後發放補償金。 2. 有關合建契約有誤部分，可逕洽本公司討論、修正。 3. 權利變換之選配部分，本案依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定辦理，所有權人亦可選擇以與本公司簽訂之協議內容選配。 4. 有關本案都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，最終係以市府核定發布實施為準，所有權人應分配價值得採權利變換核定內容或與本公司簽訂之協議內容二者擇優辦理。 【更新處回應】 本案之實施方式採權利變換，依都市更新條例第 30、31 條規定，所有權人可在其應分配權利變換價值之範圍內，自由選配更新後的房屋及車位單元，倘實際分配之權利價值，超過應分配權利價值，則應繳納差額價金，反之則應發給差額價金，多退少補係為都市更新權利變換之執行機制，倘所有權人與實施者有另外簽訂合建契約另訂選配原則，則屬私法上契約行為，非屬本案事業計畫審議之範疇，須請所有權人與實施者再行溝通協調。另倘所有權人有超額選配之需求，應在不影響其他所有權人權益前提下，與實施者購買、協商。	-
4. 張陳秋霞 君/實施者代為陳述（中正路 589 巷 5 號 5 樓）	中正路 589 巷 5 號 5 樓樓頂拆除補助費請詳細評估說明。	【實施者回應】 頂樓違章部分，本公司係委請測量技師測量實際面積，後委託估價師依實際狀況查估後確認，補償金額得採權利變換核定內容或本公司簽訂之協議內容二者擇優辦理。	-
5. 楊聰明 君（中正路 571 巷 2 弄 12 號）	本人有一筆素地及一筆房地，素地之面積大於房地，為什麼價值評定後，大面積之素地價值幾乎與小面積之房地價值相同？	【實施者回應】 楊先生素地的位置條件價差，經考量個別因素後價值略為調降，故有土地面積與其價值未成正比之狀況。	-

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
6. 陳黃秋子 君(中正路 579 號 2 樓)	請問將前後陽台改建為室內之違建是否有拆遷補助費？	【實施者回應】 頂樓加蓋或是陽台外推之違章，有發放補償金，本公司會派員至現場勘查了解，是否符合發放補償金之標準。	-
7. 邱金邦 君(中正路 571 巷 2 弄 7 號 3 樓)	依據使用執照，本人建築物係座落於 1327、1328 及 1329 之三筆土地上，但其中一筆土地卻被標示為另一棟建築物之坐落土地，於估價時本人之權益是否會有損失？	【實施者回應】 依建物謄本所示，邱先生之房屋 4257 建號係登記座落 1327、1328 二筆地號土地，而 1329 地號土地係為 11.81 平方公尺之空地，故 1329 地號土地應無被標示為另一棟建築物之坐落土地之情形。 【更新處回應】 有關所有權人所提實施者之估價方式是否妥適，涉及權利變換價值相關意見，將於後續審議時提供委員會審議參考。	-
8. 郭魏花 君/郭先生 代(中正路 571 巷 5 號 2 樓)	本人已選配了店 8 與店 9 兩戶店鋪單元，請問使否可領取或繳納差額價金？	【實施者回應】 依都市更新條例第 30、31 條規定，倘所有權人實際分配之權利價值，超過應分配權利價值，應繳納差額價金，反之則應發給差額價金，	-
9. 陳美麗 君/徐光輝先生 代(中正路 589 巷 7 號 4 樓)	1. 本案更新完成後，建商是否會提撥款項供公寓大廈管理委員會使用？ 2. 本案更新單元範圍南側為排水溝，建築設計是否有規劃防水閘門？	【實施者回應】 1. 有關公寓大廈公共基金，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表」規定可納入共同負擔，其金額係依「公寓大廈管理條例施行細則」，按工程造價一定比例提列；依本案權利變換計畫書所載，本案公寓大廈公共基金總計提列 384 萬 8,859 元，惟本案計畫內容最終仍以市府核定發布實施版本為準。 2. 依現行建築技術規則之規定，建築物皆須設置防水閘門(板)並應符合直轄市、縣(市)政府之防洪及排水相關規定，本案當依規定辦理。	-
10. 王蔡阿草 君/王翠娟女士 代(中正路 571 巷 2 弄 3 號)	1. 不同意戶是否影響本案審理時程及其他同意戶之權益？ 2. 北市文林苑事件及後續更新法定之修正，對本案有何影響？	【實施者回應】 本案之不同意戶，其不同意之原因大概皆為權利價值上有疑慮，非強烈反對都市更新之住戶，目前不同意戶大約 15 人，本公司仍持續努力溝通協調中，盡可能使本案能圓滿完成；另本案係於 101 年 12 月 24 日申請報核，適用報核當時之相關法規，故近期之法規修訂不影響本案，惟消防救災部分涉及人身安全，須以最新之規定辦理。	-
結論	謝謝今日與會的各位，實施者請務必持續努力溝通協調，倘地主有任何意見，於公展期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議。	知悉。	



「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—審查意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 12 月 27 日

發文字號：北工養字第 1023147773 號

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局	一、復 貴處 102 年 11 月 29 日新北更事字第 1020010052 號函及依據新北市政府新建工程處 102 年 12 月 18 日北新土字第 1024530434 號函辦理。	知悉	-
	二、經查本案涉及本局經管本市中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131 及 1132 地號等 10 筆國有土地，其使用分區為高速公路用地，現況部分作為本市中和區中正路道路使用，有關前述土地後續將變更都市計畫土地使用分區為「道路用地」及後續涉及開闢道路一節，因其都市更新事業計畫維持既有道路及人行空間供公眾通行使用，故本處無相關意見。	知悉	-
	三、另本案計畫書 12-5、12-6 頁，有關實施者欲將既有人行步道作為車道使用是否符合都市計畫使用分區之管制規定一節，請 貴處逕洽新北市政府城鄉發展局確認。	計畫書 12-5、12-6 頁之既有人行步道為高速公路用地規劃後仍供人行通行，非作為車道使用。	-
	四、另本案計畫書 15-4 頁，有關實施者提出認養及捐贈經費：本案捐贈公益設施，並提撥 15 年管理維護經費，以每年 80 元/坪估算，共計 218,175 元一節，經本處以 15 年估算各項工程之週期翻修次數，但不含軟性維護(電費、清潔)及物價通貨膨脹等因素推估後，建議調整維護費至少應為 200 元/年/平方公尺；故依本處建議基準估算 15 年管理維護經費應為新台幣 1,803,074 元整(181.81 坪*1/0.3025*15 年*200 元)。	本案提供管理維護費用，係針對公寓大廈所訂之管理費用，依 10-5、20-1 頁所示，提撥費用為 100 萬元整，非為 218,175 元，相關費用仍依審查會內容決議辦理。	-



「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—審查意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 12 月 4 日

發文字號：新北更事字第 1020010198 號

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	一、經查本案更新單元未臨接 8 公尺以上計畫道路，依現行都市計畫規定，僅可適用 200% 基準容積；故請依 102 年 4 月 10 日、102 年 7 月 30 日、102 年 11 月 19 日召開之「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」1、2 次諮詢會議紀錄結論，檢討評估本更新單元範圍之合宜性（詳附件 1），並修正相關圖說內容。	知悉	-
	二、依本案卷附之掛件當日土地登記謄本，經查 貴公司於 101 年 11 月 17 日辦理事業暨權利變換計畫自辦公聽會時，疏漏通知單元內台貿段 1320 地號之土地所有權人鍾玉莉、鍾建宏及鍾建民（登記日期：101 年 12 月 17 日），請貴公司釐清。	101 年 11 月 17 日辦理事業暨權利變換計畫自辦公聽會時，鍾建民代為簽到。過程期間鍾玉莉、鍾建宏及鍾建民正辦理繼承，故所有權人仍依謄本所載通知鍾亞龍，惟開會通知單寄達地址為鍾建民之住所（鍾玉莉、鍾建宏委託鍾建民代理），該土地並於 101 年 12 月 17 日登記過戶完成，並已於 101 年 11 月 28 日簽妥事業計畫同意書，權利變換意願調查表，繳交更新後分配位置書及合併分配協議書，故過程中並無疏漏通知鍾玉莉、鍾建宏及鍾建民。	附件冊二、三、五
	三、本案權利變換計畫書所載之土地及建築物分配清冊，與附件冊之更新後分配位置申請書部分不一致，請釐清修正。	遵照辦理，業已釐清修正。	權利變換計畫書 P. 16-2~P. 16-5
	四、事業暨權利變換計畫書之更新單元內合法建築物權屬清冊部份勘誤，請修正。	配合修正說明內容	事業計畫書 P5-10~P5-13
	五、本案同意比例符合都市更新條例第 10 條及第 22 條規定，為部分計算內容勘誤，請修正。	配合修正說明內容	事業計畫書 P5-14
	六、申請容積獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	配合修正說明內容	事業計畫書 P10-4、P10-9~P10-10、P10-13~P10-14
	七、申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。	配合加註說明	事業計畫書 P20-1~P20-5
	八、有關權利變換所需費用，請依「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表」規定逐項檢討計算。	遵照辦理，業依相關規定逐項檢討計算。	事業計畫書 CH. 15 及權利變換計畫書 CH. 10
	九、請 貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供資訊服務與資訊揭露要點處理」配合建置網站及公開本案相關資訊。	配合辦理，相關資訊揭露於 http://openarchi.yfanlinus.or/j/	-
	十、其他相關為列舉事項，請 貴公司依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及「新北市都市更新審議原則」修正計畫書內容。	知悉	-
	十一、依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，通知申請人限期補正，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新審查作業要點」第 4 點第 1 款規定，涉及更新單元範圍變更部分期補證期限為 90 日。故有關本案補正事項，請 貴公司於文到 90 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，及依前開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，敬請派員洽本處更新事業科。	知悉	-

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—更新單元範圍涉及都市計畫變更第 2 次諮詢會議記錄意見回應綜理表

開會時間：民國 102 年 11 月 19 日 上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳情人-呂育龍 先生	有關本案更新單元無臨接計畫道路一事，希望各與會單位及人員能透過今日會議確實釐清，俾利本案更新推動進程，改善周遭窳陋環境。	知悉。	-
陳情人-梁雲蘭 女士	感謝各位委員對本案的支持，希望能在此次會議中得知本案後續進程。	知悉。	-
陳情人-林夏領 女士	請說明本更新單元旁瓏山林建設一案之相關內容。	知悉。	-
陳情人-王維偉 先生	本案所有權人與合康工顧問股份有限公司所簽定之合建契約時限為 3 年，若於期限內本案無法順利推動，須更換實施者而重新申請報核，未來都市計畫法臺灣省施行細則法通過後，將影響本案容積獎勵之申請，故煩請儘速審理本案，並請說明其後續辦理進度，避免損及案內所有權人之權益。	知悉。	-
陳情人-中和區仁和里姚里長玄謀先生	本案於送件時同意比例已達 8 成，經本里鄉親積極參與整合，現已接近 9 成，惟自前次諮詢會迄今仍未解決使本案停滯不前之相關問題，希望能於本次會議確實釐清，並透過政府的公辦公聽會，消弭不同意戶對實者的不信任，使本案可圓滿達成。	知悉。	-
城鄉發展局計畫審議科	1. 本關本案更新單元未臨接 8 公尺以上計畫道路，無法適用 300%基準容積，經查中正路沿線兩側計畫道路用地係因國道高速公路局規劃快速道路之需要而變更為高速路用地，現國道高速公路局前 2 次會議皆表示無使用需求，理應將其變更回計畫道路用地，以維護中正路沿線兩側整體眾之權益。	目前配合辦理都市計畫專案變更公速公路用地變更為道路用地，且已完成公開徵求意見程序；都市計畫公開展覽程序簽核中。	-
	2. 惟依都市更新條例第 20 條規定，僅可辦理更新單元範圍內之都市計畫變更，為顧及中正沿線整體眾之權益，本案實施者同意另依都市計畫法第 27 條規定，協助辦理更新單元範圍外，中正路沿線兩側公共設施用地變更；故於今日會後，本科將會同本案實施者及國道高速公路局召開協調會，討論後續都市計畫圖變更之相關事宜。	目前配合辦理都市計畫專案變更公速公路用地變更為道路用地，且已完成公開徵求意見程序；都市計畫公開展覽程序簽核中。	-
	3. 另本案更新單元以都市更新條例第 20 條規定入北側土地後，其基準容之改變（基準容積由 200%調整為 300%），係因該段土地變更回原公共設施用地，故並無涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，無須訂定相關回饋計畫。	知悉。	-
城鄉發展局都計測量科	有關實施者所提，本案基地東側以人行步道用地指定之建築線恐有行政瑕疵一事，經查該建築線於指定當時，確實有供公眾通行之事實。	知悉。	-
本府都市更新處	1. 本案更新單元土地為 82 年 3 月 12 日「變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）」案內住宅區，基地西側及北側為高速公路用地，右側為未開闢 4 米人行步道，因更新單元 4 面皆未臨接 8 公尺以上計畫道路，依現行都市計畫規定，依指定現有巷道建築者，容積率為 200%。	知悉。	-
	2. 本案 101 年 12 月 24 日申請報核後，於 102 年 4 月 10 日召開容積率認定疑義研商會，研議本案可依何種方案適用 300%容積率，後於 102 年 7 月 30 日召開諮詢會，提請都市計畫及都市更新二委員會，確認上述研商會議決之擬辦方案是否可行，該次諮詢會之會議結論係提送都市計畫委員會審議確認，惟實施者於會後係嘗試循前例，以鄰近本案更	知悉。	-