

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 101 年 11 月 17 日 下午 2 時整

開會地點：新北市中和區錦和路 350-1 號 2F（錦和游泳池二樓—仁和里活動中心）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1. 571 巷 2 弄 11 號 2 樓（簡芙榕）	(1)地下車位之價值係如何評估的？是否有高於目前的市場行情？	停車位之價值係參考鄰近個案所估算，並未高於當地之市場行情。	-
	(2)最早說明會所提的建築容積獎勵為法定容積的 143%，但公聽會說明的建築容積為 166%，這中間的差值如何處理？	本案實施者與所有鄰居雖簽擬私約，但於合約內仍載明合建價值與權利變換價值擇優選取，故獎勵值增加而產生利潤之差值，仍會依權利變換比例回歸至所有權人。	-
2. 中正路 589 巷 9 號 4 樓(蔡韋清秀)	(1)都市更新後的價值係以市價估算，還是成本價估算？合建契約協議 15%係此價格嗎？	都市更新後價值是以估價基準日之市價估算，實施者亦依此價格分回折抵共同負擔價值之樓地板；合建契約中之 15%增選優惠系依此價格認定。	-
3. 中正路 585 號 1 樓（黃力發）	(1)中正路側目前有 7 家店面，但更新後僅規劃 6 家店面，請問應如何分配？退縮方式為何？	都市更新因應爭取對所有權人最大利益有許多規畫要求，店面規劃儘量滿足原所有權人要求，但無法盡善盡美，店面數量規畫足夠，臨中正路店面雖只規劃六戶，依初步溝通將依兩側原所有權人向內選配，原中間三戶店面所有權人將會再積極協調溝通。	-
	(2)若有土地沒有建物的，應如何計算？	仍依權利變換方式計算土地價值。	-
	(3)更新前之土地價值應如何分配？	都市更新所有權人均已土地價值認定計算，再依個人土地價值占總土地價值比例分回更新後價值。	-
	(4)如果不願參與都市更新，應如何處理？	實施者仍會積極協調，了解原因並積極協助解決問題，以期能達 100%同意。	-
4. 中正路 579 號 4 樓（林清萬）	(1)說明會與公聽會所述的內容有差異存在，應以何者為依據？	說明會不但是說明都市更新相關法令及規畫方向，更是透過說明會了解住戶需求，進而調整規劃以期達到多數人可接受之規劃；而公聽會是確認整體規劃細節及財務規劃等等…內容，為正式提送事業計畫暨權利變換計畫審查之版本，故係以公聽會為依據。	-

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 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

開會時間：民國 102 年 4 月 10 日 上午 9 時 30 分、民國 102 年 7 月 30 日 下午 2 時 30 分、民國 102 年 11 月 19 日上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府都市更新處 2 樓會議室、新北市政府 21 樓 2122 會議室、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
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 日招開之「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鐘玉利、鐘建宏及鐘建民（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。過程期間鐘玉莉、鐘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.orj/	-
	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	-