

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄(第 1 次修正)

壹、會議時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分
貳、會議地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

參、主持人：林股長琬臻

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 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會，本案事業計畫係於 104 年 10 月 16 日提出申請，後續因涉及實施者須自行擬訂細部計畫，細部計畫內容尚未確認前將影響本案建築物配置及公設回饋事項等內容甚劇，故市府在細部計畫審竣前先暫緩更新事業計畫流程。而本案擬訂細部計畫及變更主要計畫業於今年陸續審竣，故市府依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條規定程序啟動事業計畫流程，並自 108 年 11 月 26 日起公開展覽 30 日。

今日與會人員包含實施者與其規劃團隊、本市都市更新審議委員、及當地里長等。本次公聽會主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供其審議參考。接下來請實施者先向地主說明本案事業計畫內容，後續地主倘有任何意見與疑問均可踴躍提出，再請實施者針對地主意見做回應說明。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述及回應：

一、林炳仁先生(新店區寶元段 35 地號)：

(一)此案於 104 年就達成協議，申請開發到迄今已 4 年多，至真正的施工規劃還要多久的時間？政府應先與施作廠商規劃好，以加速辦理程序。

(二)地主大致同意大家公平公正地分配，此案上大家的支持度、配合度都蠻高的，希冀大家共同努力完成。

【都市更新處回應】：

一、本案於 104 年 10 月 16 日申請事業計畫，惟因本案依規定「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，需透過擬定細部計畫及更新事業計畫方式辦理，市府考量細部計畫涉及到建築規劃配置，爰都市更新審議俟細部計畫審竣後，再行啟動都市更新審議。

二、今年 9、10 月細部計畫審議已告一段落，市府會加速來啟動都市更新審議程序，預計本月底召開第 1 次專案小組會議，並將大家今日陳述意見綜整

後，提到審議會討論。

二、袁月娥小姐(新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號)(先生代表發言)：

簡報內之實施進度載明權利變換計畫預計於 109 年 10 月報核，核定日為 110 年 9 月份，實際施工約 3 年，總時程為 5 年，能否以縮短時程為努力目標？建議將公務部門、工程施工時程皆各縮減三個月，總時程可以縮短約半年，同時財務計算中，貸款利息及成本亦能節省下來。

三、新北市新店區寶福里林里長清和：

- (一) 簡報內容錯誤，基地係位在寶福里，非位於寶興里。
- (二) 政府要推動長照 2.0，設置社區關懷據點，建議設計在公園內，減少對住戶造成的影響。

四、新北市新店區中山里潘里長威志：

- (一) 央北重劃區有 80 公頃，其中大多建案需回饋一些公共空間，配合政府長照 2.0，一鄰一據點，應視狀況設據點。
- (二) 未來新北市政府的銀髮俱樂部要推動失智會聚點，會需要一個公共的空間，建議將空間設計在公園內，將來里長較能配合中央政府的計畫執行。

五、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一) 依財政部 108 年 6 月 20 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，除抵稅土地分配權利金外，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：
 1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
 2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - (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。
- (二) 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，土地使用分區為「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 地號國有土地為抵稅土地，爰請實施者按上開規定，於扣除該 34 地號等 2 筆國有土地後評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。
- (三) 本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元

5) 細部計畫」(下稱細部計畫)，於106年9月21日召開公開展覽說明會，本分署以106年9月20日台財產北改字第10600258670號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、含計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，是否得於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及規劃產品適宜性，並應將本分署前述函文意見納入公聽會回應綜理表並予回應。

(四)經審視案附事業計畫書(公開展覽版)，本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與104年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。

(五)案附事業計畫書【公開展覽版】經審視意見如下：

1. 本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：
 - (1)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。
 - (2)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。
 - (3)容積移轉來源及成本說明。
 - (4)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。
2. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文並未表示已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
4. 本案國有土地比例10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達59.13%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
5. 本案共同負擔比例高達59.13%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近6億元，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，

調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

6. 查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

捌、委員意見：

- 一、本案今日進入公開展覽階段，相信是實施者與所有地主、住戶共同努力規劃的成果，公辦的公開展覽目的也希望各位所有權人了解案件進度，同時相關資訊可以到實施者或市府都市更新處之網站查詢，也可詢問市府都市更新處，市府同仁都會熱忱竭誠的為大家服務。
- 二、本案係透過變更都市計畫及都市更新開發方共同規劃未來之建築配置，且都市計畫變更需回饋之公共設施空間，亦有助於未來形塑整體區域開放空間位置及提升生活環境品質，如本案都市計畫變更後回饋之公園，規劃配置於基地西側，依目前建築圖面所示，若能提供電梯設施，優化公共設施服務品質，有助於無障礙友善空間之營造，建議納入考量。
- 三、有關加速審議時程部分，希望實施者繼續努力本案尚未同意戶之溝通，另外也希望實施者製作審議計畫書、圖時，能將計畫書內容準備的越完整、越齊備，是有助於審議品質與審議時程。

玖、主席結論：

今日會議主要是蒐集各位地主對本案之意見與建議，後續請實施者再向地主詳細說明案件內容。各位地主如果想參加審議委員會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。

壹拾、散會：下午 4 時 00 分