

# 「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議委員會第 16 次大會

依據新北市政府 101.11.16.北府城更字第 1015233203 號函審查意見回應綜理表

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
國有財產局臺灣北區辦事處 (書面意見)	1	本案事業計畫書內「外接水、電、瓦斯管線工程費」(提列每戶 72,000 元)、「地籍整理費」(提列每戶 20,000 元)之提列單價偏高，請實施者依新北市專案小組會議通案原則所訂單價修正。另本案共同負擔高達 50.81% 是否合理，請 貴府就共同負擔提列費用及容積移轉費之合理性秉權審議。	本案共同負擔費用依新北市都市更新審議原則提列，且建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核 54.64% 降為 50.82%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	
大會決議	一	有關陳情人意見部份：		
		(一)請更新處提供本市共同負擔平均值相關數據供陳情人參考。	遵照辦理。	
		(二)有關本案建築規劃設計相關細節部份，請實施者詳實提供予陳情人參考。	遵照辦理。	
		(三)有關權利價值估價及分配、共同負擔部份，於權利變換階段之相關說明會、公聽會時，務請實施者詳實通知送達相關權利人，並與陳情人妥善溝通說明。	遵照辦理。	
	(四)本案後續權利變換階段相關會議(公聽會及審查會議)，請更新處通知相關陳情人出席會議。	遵照辦理。		
	二	本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「協助開闢公共設施」獎勵法定容積 7.86% (面積 849.56 m <sup>2</sup> )；「捐贈都市更新基金」獎勵法定容積 1.29% (面積 139.92 m <sup>2</sup> )；「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積 3% (面積 324.33 m <sup>2</sup> )；「A6：開挖率」獎勵法定容積 8% (面積 864.89 m <sup>2</sup> )；「規模獎勵」獎勵法定容積 7.65% (面積 827.05 m <sup>2</sup> )；「合法四層樓以上建築」獎勵法定容積 5.77% (面積 623.8 m <sup>2</sup> )；並請工務局協助確認實設建蔽率及開挖率檢討部份。	遵照辦理。惟因本案樂華段地號 138、143、164、285-1、348、366、367 等 7 筆土地涉及不同使用分區，經中和地政事務所土地複丈結果，修正本案法定基準容積，併同修正申請都市更新獎勵額度。修正獎勵額度如下：「協助開闢公共設施」獎勵法定容積 7.88% (面積 851.13 m <sup>2</sup> )；「捐贈都市更新基金」獎勵法定容積 1.29% (面積 139.92 m <sup>2</sup> )；「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積 3% (面積 324.17 m <sup>2</sup> )；「A6：開挖率」獎勵法定容積 8% (面積 864.46 m <sup>2</sup> )；「規模獎勵」獎勵法定容積 7.65% (面積 826.52 m <sup>2</sup> )；「合法四層樓以上建築」獎勵法定容積 5.77% (面積 623.8 m <sup>2</sup> )。	請參閱 P6-1、申請容積獎勵項目及額度 (P10-1~9) 及附錄九說明。
	三	其餘依下列各點修正後通過：		
	(一)申請「留設人行步道」獎勵部份，需扣除高層緩衝空間進出動線面積。	本案高層緩衝空間並未規劃於人行步道上，且高層緩衝空間進出空間非經常性使用，現行法令並未有相關規定，本案仍依原案留設面積申請人行步道獎勵。		
	(二)請「綠建築(銀級)」獎勵部份，請依最新規範進行檢討符合標準後，始得給予法定容積之 6% (面積 648.67 m <sup>2</sup> )，另於發布實施前，應與本府簽訂「申請綠建築設計容積獎勵協議書」。	依據都市更新條例第 61 條之 1 規定，本案建築法令之適用，應以報核日 (99 年 2 月 2 日) 為準。關於「綠建築解說與評估手冊 2009 年版」依據財團法人台灣建築中心於 99 年 3 月 17 日公告，「綠建築解說與評估手冊 (2007 年更新版)」與「綠建築解說與評估手冊 2009 年版」，自 99 年 3 月 1 日至 99 年 12 月 31 日重疊緩衝使用，自 100 年 1 月 1 日起全面施行「綠建築解說與評估手冊 2009 年版」。因此本案仍適用「綠建築解說與評估手冊 (2007 年更新版)」。		
	(三)有關獎勵涉及二樓以上平均單價結果為每坪 45.07 萬元尚屬合理，惟請實施者參酌委員意見，針對比較標之之案例選取、估價方法、相關調整率部份逐項檢討修正。	遵照辦理。	請參閱不動產估價報告書。	
四	工務局意見：11-13 頁地下一層平面圖，機車停車空間區劃與垃圾車暫停車位間動線，請依技術規則第 60 條之 1 留設淨寬 75 公分以上之通路連接車道。	配合修正地下一層平面圖，車位號碼 4 由大車位修改為小車位。惟依本案建築法令之適用，並無左列之規定。	請參閱 P11-12 地下 1 層平面圖	
五	有關雨遮設置位置，請依規定檢討修正。	依新北市政府工務局建照科業務工作手冊 101 年版編號 05-30，雨遮花台僅得設置於居室及公共梯間，本案已依規定檢討設置。		
六	有關權利變換共同負擔提列金額及估價合理性於權利變換計畫在予審查。	遵照辦理。		

# 「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組

依據新北市政府 101.01.09.北城更事字第 1000003514 號函審查意見回應綜理表

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
陳情一 曾志雄先生(和平街 74 號 1 樓)	1	<p>97 年底簽下都更同意書時，內心是充滿喜悅與期待，但同時接到建商意願書(協議書)，看完時內心頓時轉為疑惑與不安，1.3 倍的條件合理嗎？</p> <p>98 年過去了，沒人找我們溝通，慢慢的我們從期待、失望到有點絕望，才思痛於 99 年 8 月退出都更案。</p> <p>退出後感謝政府有聽到我們的聲音，於 100 年 3 月 3 日召開第一次會議，也讓建商注意到我們，並於 100 年 9 月 24 日第一次與我們溝通，也拿出一點善意回應，從 1.3 倍提高到 1.4 倍，但我們還是充滿疑惑，這樣合理嗎？公平嗎？</p> <p>我們大家都贊成都更計畫，我們不是釘子戶，也不是惡霸，更不是建商所說，獅子大開口的住戶，對我們來說，我們只需要一個公平、合理的條件，希望能藉由這次會議讓各單位聽見我們的心聲。</p>	<p>(1)實施者於民國 101 年 6 月 22 日召開協調會暨審查進度補充說明會，會中針對本案進行歷程、歷次事業計畫審查申請內容(包含獎勵內容及建築圖說)作簡報說明，並說明下一階段權利變換計畫意義與更新後分配。</p> <p>(2)分配基本條件為更新前建物騰本面積之 1.4 倍，該面積為最基礎保障，會再依據各位地主更新前條件不同，在公平、合理的範圍，酌予調整分配面積。</p> <p>(3)現階段事業計畫及下階段權利變換計畫，開發方式仍依據權利變換方式進行報核。至於實施者與各位地主之間的協議與權利變換之間的內容差異，為保障地主權益，實施者保證二種方式可以讓地主擇優辦理。</p> <p>(4)本案已設置專屬網頁(<a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a>)，未來實施者仍會持續加強與所有權人之溝通模式。</p>	
陳情二 地主沈維明先生(和平街 74 號 2 樓)、胡秀蘭女士(和平街 74 號 3 樓)	1	<p>第一點，陳情人於民國九十九年八月聲明撤銷都市更新事業計畫同意書後，希望政府能尊重居民意願以保障居民權益，並已於今年三月第一次專案小組審查會議中再次提出異議，期待建商能開誠布公的和有意見的居民們達成共識，但時至今日，建商只於去年為爭取所有權同意比例過關而開過唯一一次的討論會，之後就完全未與居民有任何後續的溝通，這種含混不清的處理方式讓居民們無法忍受。</p>	<p>(1)實施者於民國 101 年 6 月 22 日召開協調會暨審查進度補充說明會，會中針對本案進行歷程、歷次事業計畫審查申請內容(包含獎勵內容及建築圖說)作簡報說明，並說明下一階段權利變換計畫意義與更新後分配。</p> <p>(2)未來實施者仍會持續加強與所有權人之溝通模式。</p>	
	2	<p>第二點，在都市更新的過程之中，期望政府最該做的事情不是一昧的「加速」審查，也不應該把有意見的居民當作「釘子戶」，而是應該深入了解居民的需求意願以及對法令條文的弱勢，希望政府能在發生爭議的時候做更有效的介入解決，真正做到政府監督與保護人民的工作，而不是打著「中立」的口號，透過艱深難懂的法令政策，行保護建商之實，棄人民生命財產的安危於不顧！</p>	<p>(1)本案依據權利變換開發，原住戶除享有地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅之優惠外，其更新後房地分配過程亦較一般合建公開、透明，而且更新後效益由全體參與人共享。</p> <p>(2)本案相關都市更新內容，公布於友座建設集團網頁(<a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a>)，隨時提供民眾參閱。</p>	
	3	<p>最後，政府應尊重居民要的不僅只是合理的建物更新以及專業的環境評估，而是促進公共環境品質與公共安全的更新整備，本里多是由老舊矮小住宅組成且巷弄狹小複雜，未來在相關公共建設尚未妥備以及環境尚未更新前，就進行建物更新的話，預期將引發更多安全上的爭議，沒有公共安全，哪來的公共利益？</p>	<p>計畫道路將先於建照取得並拆除地上物後施作，公共設施協助開闢完成後，再進行重建區段工程。</p>	
陳情三 地主羅芳昊(和平街 72 號)委託人羅秀惠小姐	1	<p>本戶絕非釘子戶，對於都更方案樂觀其成，只是希望在公平互惠的原則，與建商達成雙贏的結果。</p>	<p>未來實施者仍會持續加強與所有權人之溝通模式。</p>	
	2	<p>本更新案中，共同分擔的比例過高，在條件不對等的狀況下，實在很難同意參與本都更案。但本戶並非釘子戶，絕無意阻礙整個都更案的進行；同時，本戶地處計畫案之邊陲地帶，並不影響整個建案規劃的大局。在此前提下，本戶可否要求不參加此更新案，以免阻礙整個案子的進程？請委員就法令層面給予答覆。</p>	<p>本案建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核 54.64% 降為 50.82%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。依據永和區都市更新相關案例統計，本案共同負擔比例屬於合理範圍。</p>	

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	3	若無法將本戶排除於本都更案之外，是否能懇請委員，能給予較足夠的時間與建商進行溝通協商，而不要馬上發布、進入大會？	(1)實施者於民國 101 年 6 月 22 日召開協調會暨審查進度補充說明會，會中針對本案進行歷程、歷次事業計畫審查申請內容(包含獎勵內容及建築圖說)作簡報說明，並說明下一階段權利變換計畫意義與更新後分配。 (2) 本案已設置專屬網頁( <a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a> )，未來實施者仍會持續加強與所有權人之溝通模式。	
陳情四 羅玉珠女士 (新北市永和區 中山路一段 91 巷 27 號 4 樓)	1	建商每回給得資訊都不同，沒一份比較明確的資料(如公設的百分比及樓層的高度等)。九十六年建商代表詹先生與我談建案時，告訴我建二十二層樓高，我問他公設比佔多少百分比，他說約 28%，所以我以 28%的公設比來算，扣除公設比後，與目前住的坪數相同即簽約。但在九十九年八月十三日的公聽會資料顯示樓高變高了，改為前棟三十三層，後棟二十八層，也聽說公設比為 33%，與當初談的資訊都不同，公設比多 5%差很多，故覺得不合理即撤案。而在壹佰年三月三日到市府都更局開會時，遇見建商老闆陳坤地先生，會後在市府大樓電梯口問他公設比，他說佔 33%~35%，以陳老闆所說的公設比來算，建商提供給我的條件，都更後扣除公設之後比原本都更前的面積還小，如此甚不合理，在公設比方面建商就有欺騙之嫌！	(1)變動前 258 戶、設計建蔽率 50.32%、地下 4 層地上 28 層、構造 RC；變動後 265 戶、設計建蔽率 42.64%、地下 6 層地上前棟 27 層後棟 35 層、構造 SRC；經二次專案小組修正，目前規劃 204 戶、設計建蔽率 41.29%、地下 5 層地上 26 層、構造 SRC。前述變動已於 99 年 08 月 13 日公聽會及 101 年 6 月 22 日召開協調會暨審查進度補充說明會說明。 (2)因應所有權人要求盡量設置平面車位、結構期望由 RC 調整為 SRC、格局規劃部分小坪數單元，造成本案成本上升，為爭取獎勵容積並提升都市景觀，再調降規劃建蔽率，並調整前後棟樓層數，以符合多數現住戶之需求。 (3)協議分配之計算公式不含車位面積，規劃公設比約 32%，實際數據以都市更新審議委員會核定之內容為準。 (4)由於本案實施方式為權利變換，後續還會有委員會審議，雖然無法提供精確的分配坪數，還是希望地主能繼續參與、瞭解及支持本案。	
	2	建商由原住戶提供土地的都更案，已省了購地的龐大資金成本，而政府在容積率方面又有諸多優惠。建商享有各項優惠與龐大的利益，但卻未給予提供土地的原住戶合理的基本條件，如此是否失去了政府優惠的美意及住戶也能受益的意義？	本案依據權利變換開發，原住戶除享有地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅之優惠外，其更新後房地分配過程亦較一般合建公開、透明，而且更新後效益由全體參與人共享。相關更新成本必需依據政府提列標準提列，並經都市更新審議委員會通過，因此所呈現出來的分配比例，也比較有所根據。	
	3	政府單位在審議通過之前是否該維護弱勢原住戶基本的最低權益？	政府為維護原住戶權益，都市更新案全程經市政府主管局處、都市更新審議委員會審議，確保更新作業公開、透明及公平性。	
交通局	1	都設報告書 p5-12 建議基地東側留設人行空間，以串聯基地周邊人行動線。	已於基地東側設置人行空間，並透過街角廣場串聯基地周邊人行動線。	請參閱 P12-3 人車動線設計原則及 P12-8 景觀配置圖。
	2	都設報告書 p5-12 建議調整停車場出入口處之植栽，以改善行車視距。	已依規定調整停車場出入口處之植栽，以改善行車視距。	請參閱 P11-13 地上 1 層平面圖、P12-8 景觀配置圖。
	3	基地所臨 8 米計畫道路由實施者開闢，請補充相關道路標誌標線號誌設計圖說，並請實施者一併施作，於開放通車前邀集相關單位會勘確認。	遵照辦理。	請參閱 P8-1 道路標誌標線號誌設計示意圖。
工務局 (書面意見)	1	第 1 點至第 6 點、第 8 點至第 11 點、第 13 點至第 15 點意見，既經說明已修正，本部分無其他意見。	遵照辦理。	
	2	另第 7 點之意見，雖說明已修正，惟修正後之緩衝空間位置仍與出入口重疊，仍請再檢討修正。	已取消緩衝空間位置重疊之出入口。	請參閱 P11-13 地上 1 層平面圖。
	3	第 12 點之意見雖說明已修正，惟臨接機車停車位之垃圾儲存空間與垃圾車暫停區之動線過長，請再釐清修正。	直接連通垃圾儲存空間與垃圾車暫停區，以縮短動線。	請參閱 P11-12 地下 1 層平面圖
	4	地上 2 層規劃店舖之用途，請依都市計畫法台灣省施行細則規定檢討。	依都市計畫台灣省施行細則檢討，規劃地上 2 層商業區為一般零售場所、住宅區為集合住宅，符合規定。	請參閱 P11-13~14 地上 1~2 層平面圖。
	5	地上 3 層以上於外牆規劃之空間不明，是否為陽台或雨遮，請檢討修正。	已依規定修正圖面。	請參閱 P11-15~22 地上 3~26 層平面圖。

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	6	地面層設置是否為機車位或腳踏車停車位，請釐清並依規定檢討設置。	依新北市政府城鄉發展局 100.03.16 北城更事字第 1000224835 號函第五點第二項交通局意見第二點設置自行車車位，已於自行車車位上標示為自行車車位。	請參閱 P11-13 地上 1 層平面圖。
國有財產局臺灣北區辦事處 (書面意見)	1	本案事業計畫書內「地籍整理費」提列單價偏高，請實施者依新北市專案小組會議通案原則所訂單價修正。另本案共同負擔高達 54.02%，請實施者就共同負擔提列費用提出合理性說明。	本案建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核 54.64% 降為 50.82%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	
結論： 都市設計部分	1	A 棟土地使用分區屬商業區，建議依都市設計審議原則，地面層起至少三層應為商業空間，針對此議題逕提都設大會討論。	遵照辦理。A 棟(商業區)一~三層為商業空間，B 棟(住宅區)一層為商業空間。	請參閱 P11-13~15 地上 1~3 層平面圖。
	2	由於公共安全考量，建請臨中山路一段及 8 米計畫道路側再做退縮。人行步道放寬且植栽槽順平處理，針對此議題逕提都設大會討論。	已依意見辦理，臨中山路一段側建築物退縮 4~7 公尺、八米計畫道路退縮 4.6 公尺以上設置人行步道，且植栽槽順平處理。	請參閱 P10-6~7 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖，以及 P12-8~9 景觀剖面圖。
	3	屋脊裝飾物感覺過於沉重亦不夠透空，建請深色高度降低至 6 米以下，附技師簽證以要求結構安全，並納入公寓大廈管理規約中，規定該構造不得擅加建造頂蓋及他用，另請補各向屋突立面。	經通盤考量，取消屋脊裝飾物設置，並已補各向屋突立面。	請參閱 P11-23 屋突 1 層平面圖，以及 P11-25~28 各向立面圖。
	4	請討論三樓管委會使用空間面積是否過大，並補充使用用途。	依新北市都市設計審議原則修正檢討，取消三樓館委會使用空間，縮小管委會面積且只設置於二樓。	請參閱 P11-14 地上 2 層平面圖。
	5	由於三樓管委會空間之露台及雨遮用途不大，四樓露台住戶無法使用，建議取消上述露台及雨遮；另高層兩棟連結設施，由於兩棟晃動擺幅不同、過樑亦會產生應力集中，亦建議取消。	遵照辦理。	請參閱 P11-15~16 地上 3~4 層平面圖，P11-22 地上 26 層平面圖，以及 P11-25~28 各向立面圖。
	6	機車車道出入口視線被柱子與牆所阻擋，以及 Led 警示燈設置位置於後方，建請考量機車停車之安全性。	遵照辦理。	請參閱 P12-3 車行及人行動線計畫(外部)。
	7	街角廣場開放空間其設計全為草坪，建議其空間應符合開放性、可及性、通透性之原則，並可供非特定民眾自由聚集之場所。	街角廣場規劃為佇足廣場，設計座椅作為休憩廣場，整體以「圓」圍塑出廣場空間，且於圓弧通道設置木花架營造趣味性。	請參閱 P12-8 景觀配置圖。
	8	A 棟之垃圾車暫存區至垃圾儲存空間需繞一大圈，B 棟垃圾儲存空間開門在斜坡上，請設計單位再做調整。	遵照辦理。	請參閱 P11-12 地下 1 層平面圖
	9	編號 9、10、46、47 停車位不容易停，請設計單位再做調整。	遵照辦理。	請參閱 P11-11 地下 2 層平面圖。
	10	建請依「建築技術規則」檢討開放空間獎勵面積，應扣除供車輛出入車道部分。	本案未申請「建築技術規則」之開放空間獎勵面積。	
	11	由於本案臨近頂溪捷運站，加計住戶 207 戶之需求，自行車停放數量僅 5 部明顯不足，請檢討自行車停放數量。	住戶規劃由 207 戶修正為 204 戶，自行車數量由 5 部提升為 19 部。	請參閱 P11-13 地上 1 層平面圖。
	12	建議設計單位針對低層商業空間做照明計畫以增進商業氣氛。	整體建築物照明計畫分為行人、街道及都市尺度分析，採用三段式管理照明時間，以達到節省能源目標。	請參閱 P12-27 建築物照明計畫。
	13	請檢討地下室機械排風口對鄰近環境的影響，並依相關法規檢討。	依規定檢討並增加剖面圖說明。	請參閱 P12-28 地下室機械排風口檢討。
結論： 都市更新部分	1	有關本案更新獎勵部分，設計建蔽率 5%(獎勵面積 540.56 m <sup>2</sup> )，開挖率 8%(獎勵面積 864.89 m <sup>2</sup> )，更新單元規模之容積獎勵 7.65%(獎勵面積 827.05 m <sup>2</sup> )，合法四層樓以上建築物 5.77%(獎勵面積 623.8 m <sup>2</sup> )，小組原則同意，其他項目依委員及各單位意見再行檢討修正。	遵照辦理。	

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	2	申請綠建築設計獎勵部分，實施者再加強綠建築分級評估計分表得分並確實檢討後，提請大會確認，其後續維護管理事項請納入規約草約。	綠建築設計加強綠化量、日常節能指標及水資源指標，並增設雨水池於地下室筏基，分級評估計分表由 32.98 提升為 37.47，雨水池規劃為約定共用納入規約草約。	請參閱 P12-20~26 綠建築計畫、附錄七綠建築評估計算表。
	3	本案北側留設四公尺以上人行步道獎勵部分，應以直線順平並延續為原則，其餘留設草坪空間若符合空地集中留設面積達 500 m <sup>2</sup> 以上規定，且供公眾通行，則依規定核計獎勵。另街角廣場部分，其規劃設計內容應以供公眾駐足休憩為原則，請再行檢討修正。	(1)北側留設四公尺以上人行步道獎勵部分，已規劃直線順平並具延續性。 (2)中山路側依據專案小組建議直線調整。 (3)街角廣場規劃為佇足廣場，設計座椅作為休憩廣場，整體以「圓」圍塑出廣場空間，且於圓弧通道設置木花架營造趣味性。 (4)基地東側依據交通局建議設置人行空間，並透過街角廣場串聯基地周邊人行動線。	請參閱 P10-6~7 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖，以及 P12-10~11 景觀剖面圖。
	4	有關申請都市更新建築獎勵容積項目綜理表計算有誤部分，請實施者再檢討修正。	已檢討修正。	請參閱 P10-5 都市更新建築獎勵容積項目綜理表。
	5	本案容積移轉成本提列過高，請實施者補充說明，必要時檢討調降。	(1)容積移轉成本由 174,824,950 元，調降為 78,241,038 元。 (2)容積移轉額度由法定容積之 71.43%，調降為 40%。 (3)財務計畫有關容積移轉成本以公告現值之 70%提列，係考量政府實價登錄及市價徵收政策已逐步提高公共設施保留地交易行情，加上附近其他地區更新案容積移轉需求，將使面積狹小的永和都市計畫公共設施保留地價格再提高。	
	6	本案陳情人就公設比過高等相關意見，請實施者妥為溝通說明，其共同負擔提列金額比例過高部分，並請敘明提列理由，必要時檢討調降。	本案建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核 54.64% 降為 50.82%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	請參閱 P15-1~8 財務計畫。
	7	本請實施者依各單位及委員意見列表回應修正後，經作業單位確認後提大會審議。	遵照辦理。	

# 「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組

依據新北市政府 100.03.16.北城事字第 1000224835 號函審查意見回應綜理表

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
陳情一 羅芳昊 委託黃杰楠先生 (新北市永和區 和平街 72 號)	1	原已簽署同意書後來撤銷，係因榮座建設並未清楚告知地主此事業計畫同意書與概要同意書之不同，有矇騙地主之嫌。	(1)實施者已於專案小組審查前，無條件同意陳情人撤回事業計畫同意書。 (2)本案相關都市更新內容，於送件前公布於友座建設集團網頁 ( <a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a> )，隨時提供民眾參閱。實施者仍會加強與所有權人其他溝通模式。	
	2	本戶並非釘子戶倘分配條件無基本公平保障，可請建商考慮排除本戶基地。	(1)事業計畫階段主要是確定更新獎勵值，待獎勵確定後始能進行至第三階段權利變換，在權利變換階段才會開始進行分配，此階段會找三家估價師估價，且會針對成本、售價等各方面進行審議，而更新後房地價值扣掉成本（共同負擔）之後，依照每人更新前權利價值比例分配。 (2)關於分配問題，實施者開發人員先前即與各位協調過有關分配的基本條件，而且為保障地主權益，實施者也同意訂定私契條件與最後經市府核准權利變換的條件，這二種方式可以讓所有權人擇優辦理。	
	3	實施者雖稱地主可在合建契約與權變分配結果兩者擇優分配，然目前實施者與本人均無針對分配條件有相關協議內容。		
陳情二 羅玉珠女士 (新北市永和區 中山路一段 91 巷 27 號 4 樓)	1	開會通知單並未通知全數地主，覺得很弔詭。	(1)專案小組會議由新北市政府召集，並非由實施者召開，會議通知單僅通知陳情人列席說明，會將會議時間顯示於友座建設集團網頁。	
	2	實施者對目前尚未簽署同意書之協商態度不佳。	(1)實施者已於專案小組審查前，無條件同意陳情人撤回事業計畫同意書。 (2)實施者仍會加強與所有權人其他之溝通模式。	
	3	目前審議之建築樓層與原先簽署同意之內容有很大的差異，然簽署同意書後實施者均未通知告知地主。	(1)變動前 258 戶、設計建蔽率 50.32%、地下 4 層地上 28 層、構造 RC；變動後 265 戶、設計建蔽率 42.64%、地下 6 層地上前棟 27 層後棟 35 層、構造 SRC；經第一次專案小組修正為規劃 207 戶、設計建蔽率 42.89%、地下 5 層地上前棟 27 層後棟 29 層、構造 SRC。前述變動已於 99 年 08 月 13 日公聽會說明。 (2)因應所有權人要求盡量設置平面車位、結構期望由 RC 調整為 SRC、格局規劃部分小坪數單元，造成本案成本上升，為爭取獎勵容積並提升都市景觀，再調降規劃建蔽率，並調整前後棟樓層數，以符合多數現住戶之需求 (3)所有權人曾於去年要求變動建築物構造及樓層數，雖然建築設計變動，建築構造也由 RC 改成 SRC，雖然建築成本增加，實施者仍會遵照協議。由於本案實施方式為權利變換，後續還會有委員會審議，雖然無法提供精確的分配坪數，還是希望地主能繼續參與、瞭解及支持本案。	
	4	分配條件應保障地主分回坪數比原先居住面積稍大才公平合理。	(1)關於分配問題，實施者開發人員先前即與各位協調過有關分配的基本條件，而且為保障地主權益，實施者也同意訂定私契條件與最後經市府核准權利變換的條件，這二種方式可以讓所有權人擇優辦理。	
陳情三 地主沈維明、羅芳昊、胡秀蘭、羅玉珠及曾志雄等五人 之書面陳情書 (節錄)	1	榮座建設以含混不清的方式與居民溝通簽約，掠取住戶之權益。	(1)實施者已於專案小組審查前，無條件同意陳情人撤回事業計畫同意書。 (2)本案相關都市更新內容，於送件前公布於友座建設集團網頁 ( <a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a> )，隨時提供民眾參閱。未來實施者仍會加強與所有權人之溝通模式。 (3)關於分配問題，實施者開發人員先前即與各位協調過有關分配的基本條件，而且為保障地主權益，實施者也同意訂定私契條件與最後經市府核准權利變換的條件，這二種方式可以讓所有權人擇優辦理。	
	2	榮座建設以資訊不透明個別簽約之手法，以獲取其最大利益，就住戶權利交換原則而言，本棟臨馬路的公寓，交換條件竟不如汽車無法通過之小巷道房舍，有違情理。		
	3	市府固然有城市規劃之理想願景，但亦應秉持公平正義之原則，不應犧牲小市民之權益，成就建商之最大利益。		

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
永和區公所		有關單元內 8 米計畫道路開闢之實際鋪面內容，請於計畫書載明。	遵照辦理。8 米計畫道路之協助開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及規費。工程施作項目包括整地及五公分厚瀝青混凝土面層鋪築，預估經費參考以 4,500 元/m <sup>2</sup> 提列（參考台北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」有關道路工程開闢費用提列公式），實際認列金額應依據實施者委託契約實際數字提列。惟權利變換計畫階段認列金額不得高於上述標準，且開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。	詳 P8-1~2 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。
交通局	1	請說明本案 8 米計畫道路開闢期程與後續管養單位。	8 米計畫道路於建照申請前開闢完成，後續管養單位為新北市政府工務局。	
	2	請說明本案是否適用 100 年 1 月核定實施「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」有關停車位設置規定；另請將自行車停車需求納入考量。	住戶規劃由 207 戶修正為 204 戶，自行車數量由 5 部提升為 19 部。	請參閱 P11-13 地上 1 層平面圖。
	3	查本案鄰近「永和市樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新案」，請補充圖示與本案基地之相對位置、距離、停車場出入口關係、進出動線。	遵照辦理。詳圖 5-11 更新單元周邊更新案分析圖。	詳 P5-27
工務局 (書面意見)	1	請依土管規定第 20 條檢討綠化及植栽數量。	遵照辦理。檢討後綠化率 50.05%，喬木數量需大於 50 株，皆符合規定。	詳 P12-19 透水面積及綠化面積檢討示意圖。
	2	圖面尺寸及文字比例請調整以利閱讀。	遵照辦理。修正於各層平面圖。	詳 P11-8~24
	3	不可綠化面積是否包含迴廊，請說明並依規定檢討。	本案無設置迴廊，不可綠化面積只扣除現有巷道退讓土地。	詳 P2-19 透水面積及綠化面積檢討示意圖。
	4	法定開挖率基準值請檢討。	依「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」第 21 點檢討：(商業區(1229.12 m <sup>2</sup> *90%)+住宅區(1799.22 m <sup>2</sup> *70%))/基地面積 3028.34*100%=78.12%	詳 P11-5 表 11-2 建築面積檢討表。
	5	機車設置依據請釐清後並依規定檢討修正。	已依台北縣建築物機車停車空間設置要點與台北縣都市更新審議原則停車規定檢討。	詳 P11-12 地下 1 層平面圖
	6	機械停車位尺寸請依規定檢討標示。	本案事業計畫於民國 99 年 2 月 2 日報核，適用 99 年 7 月 1 日之前之建築技術規則第 60 條第二款機械停車設備每輛為寬 2.2 公尺，長 5.5 公尺及淨高 1.8 公尺。	
	7	緩衝空間不得與沿街步道、現有巷道重疊。	遵照辦理。修正於一樓平面圖。	詳 P11-13
	8	特別安全梯為安全考量建議設置 3 階以上。	遵照辦理。依技術規則第 107、162、244 條檢討，特別安全梯甲梯及丁梯外空間為排煙室，特別安全梯乙梯及丁梯外空間為梯廳(緊急升降機間兼排煙室)。詳 1F~RF 層平面圖。	詳 P11-13~24
	9	步行距離請依規定檢討。	遵照辦理。詳 1~26 層平面圖。	詳 P11-13~22
	10	請依規定檢討日照陰影。	遵照辦理。依技術規則第 23 條、台內營字第 0980042578 號函檢討，住宅區建築物於冬至日照可產生日照陰影之部分。詳日照陰影檢討圖。	詳 P11-31
	11	請依建築技術規則第 12 章專章檢討。	遵照辦理。詳「建築技術規則第十二章高層建築物」專章檢討。	詳 P11-32
	12	請合理規劃垃圾車停放之車位空間，並不得計入法定停車位。	遵照辦理。詳地下 1 層平面圖。	詳 P11-12
	13	管委會使用空間與梯廳請依規定檢討防火區劃。	遵照辦理。管委會使用空間與梯廳已區隔為獨立空間。	詳 P11-13~14
	14	公寓大廈圖說於法定停車位之專有、共有部分請釐清。	遵照辦理。	詳公寓大廈規約之附圖五專有、共用、約定專用部分之範圍界定。

單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
工務局 (書面意見)	15	依內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執造工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……」。	遵照辦理。	
國有財產局臺灣 北區辦事處 (書面意見)	1	按第一次專案小組版計畫書第 106 頁載，信託費用列屬共同負擔項目，綜觀財政部修正發布之都市更新事業範圍內國有土地處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請貴局責成實施者於事業計畫書載明，事業計畫核定後，倘實施者未繳價承購本案國有土地，則本處尚難同意本案國有土地以信託方式辦理，亦不同意信託費用列入共同負擔項目。	(1)本案事業計畫核定後，將由實施者依據財產局臺灣北區辦事處核定之讓售金額，申購樂華段 164 地號。事業計畫核定後，倘實施者未繳價承購該筆國有土地，則國有土地以權利變換方式參與都市更新，惟國有土地不負擔購入容積之成本，亦不分配其移入之容積，且信託費用應自共同負擔中扣除。 (2)容積移轉依據民國 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 30 條規定由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	詳 P10-9 容積移轉說明、 P19-1 其他應表明事項
	2	次依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 30 條規定略以，容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。爰有關本案容積移轉乙節，倘實施者將容積移轉費用納入共同負擔並經貴局核定，本處同意依上述規定辦理；惟依事業計畫書載實施者係以代墊購買移入容積並以契約與所有權人約定方式辦理，不納入更新共同負擔，請貴局轉知實施者依本處前述 99 年 5 月 12 日函意旨，本局原則同意國有土地併同其他私有土地辦理容積移轉，但本局不負擔購入容積之成本，亦不分配其移入之容積，惟國有土地為接收基地辦理容積移轉之貢獻價值應反應於日後國有土地之估價。		
	3	另本案土地所有權人共同負擔比例達 54.64%，該共同負擔項目提列是否合理？建請貴局秉主管機關權責審核，以維國產權益。	本案建築量體調降後，並提列容積移轉費用，共同負擔比例經試算降為 50.54%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。	請參閱 P15-1~8 財務計畫。
結論： 都市設計部分	1	有關報告書部分，封面請放本案 3D 透視圖、提案單住宅區容積錯誤、法規檢討請用印簽章、書面請以清楚文字及線條表示、請檢附屋脊裝飾物平立剖面圖及兩向建築物外觀及夜間透視模擬。	遵照辦理。封面已依規定辦理、提案單住宅區容積修正如建築面積表、法規檢討已用印簽章、書面已使用清楚文字及線條表示，並已檢討屋脊裝飾物平立剖面圖及兩向建築物外觀之夜間透視模擬。	
	2	停車數量超過 50 輛，汽機車坡道地面層起始點至人行道之間該平坦段車道與人行交叉空間之高差，鋪面材料及警示設備並在圖面上明白標示。	於退縮人行步道留設 6 公尺停等空間，且標示材料與警示設備。	
	3	為讓委員及作業單位審查便利，請設計單位製作周邊環境量體模型。	已依規定辦理。	
	4	請設計單位檢討垃圾存放區與電梯距離並合理規劃。	垃圾存放區配合垃圾車設置位置與電梯距離設置於地下一樓電梯間旁，且於 A、B 兩棟分別設置，便於住戶使用。	詳 P11-12
	5	為提升及美化都市環境，有關景觀庭園設計，建請設計單位以生態考量手法設計。	已依規定辦理，詳圖 12-3 景觀平面配置圖。	詳 P12-8
	6	請設計單位檢討兩棟建物距離及車道出入口位置是否合適。	原兩棟建物距離為 3 公尺，已增為 4 公尺；為減低基地與週遭環境之衝擊，確保基地人行步道之延續性、提升停車效益，故設置車道出入口於西南側計畫道路。	
	7	本案未來定案後量體如過高，應提送環境影響評估及提請新北市都市設計審議委員大會討論。	遵照辦理。	
	8	申請獎勵部分請以專章檢討，並依新北市都設準則檢討。	遵照辦理。	
	9	請設計單位依委員意見修正並製作處理對照表及綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。	遵照辦理。	



單位	項次	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
結論： 都市更新部分	1	本案設計量體龐大高聳與週邊環境現況差異過大，恐未來造成周邊交通及消防救災之負面衝擊，請規劃單位就建築量體高度及總樓板面積部分再行檢討調降。	原規劃 A 棟 27 層、B 棟 35 層、總樓地板面積 44,164.79 m <sup>2</sup> ，已修改為 A 棟、B 棟 26 層、總樓地板面積 35,078 m <sup>2</sup> 。	
	2	建築物前後兩棟間之棟距過小，請檢討酌予加大。	原兩棟建物距離為 3 公尺，已增為 4 公尺。	
	3	本基地更新後恐造成之交通衝擊內容，請規劃單位依規定提送交通影響評估予交通局審查。	遵照辦理。	
	4	同意本案廢止單元內中山路一段 91 巷之現有通路及保福路一段 77 巷之現有巷道。	遵照辦理。	
	5	高層建築物應設置之緩衝空間不得與現有巷道重疊，請修正。	遵照辦理。詳一樓平面圖，基地退縮建築及街角廣場面積計算圖。	請參閱 P10-6~7 基地退縮建築及街角廣場面積計算圖，以及 P12-10~11 景觀剖面圖。
	6	請檢附單元位屬捷運站 500 公尺範圍內建築師簽證，俾利查核。	遵照辦理，已檢於附錄六。	
	7	協助開闢單元內計畫道路提列工程開闢費用納入共同負擔部分，請就其明細逐一羅列並載明提列依據，以供查核。	8 米計畫道路之協助開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及規費。工程施作項目包括整地及五公分厚瀝青混凝土面層鋪築，預估經費以 4,500 元/m <sup>2</sup> 提列，實際認列金額應依據實施者委託契約實際數字提列。惟權利變換計畫階段認列金額不得高於上述標準，且開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。	詳 P8-1 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。
	8	申請綠建築設計獎勵部分，請規劃單位就相關申請指標作確實之可行性評估，避免取得獎勵後將來卻無法順利取得綠建築標章。	遵照辦理，詳綠建築計畫。	請參閱 P12-20~26 綠建築計畫、附錄七綠建築評估計算表。
	9	地下層規劃有機械停車位部分，請取消設置；另機車停放動線轉折點過多，請就其流暢性再作檢討修正。	為避免本計畫住戶停車位不足，增加地區公共設施負擔，並衝擊鄰近交通運輸，故依戶數設置汽車位。為提升停車效益，降低開挖深度，減少廢棄土方量，兼顧經濟與環保，本案於地下 1~4 層設置平面車位，僅於地下 5 層設置機械停車位；另已修改機車停放動線，詳地下 1 層平面圖。	
	10	單元內喬木植栽樹距過小，請檢討修正間距達 8-10 米為宜；植栽內容相關圖說及試算表（綠覆率及透水率）錯誤部分，請再修正檢討。	遵照辦理，修正喬木植栽樹距為 8 米，詳植栽內容相關圖說及試算表。	
	11	財務計畫部分，共同負擔提列金額達上限者，請敘明提列理由；另本案資金控管辦理信託操作機制部分，請載明於計畫書。	遵照辦理，針對管理費用提列金額達上限項目敘明提列理由，並將都市更新資金來源與控管方式補充說明於實施方式及有關費用負擔專章。	請參閱 P15-1~8 財務計畫。
	12	公寓大廈規約草約請依未來實際運作內容修訂，如人行步道留設位置標示等。	遵照辦理。	詳附錄三住戶管理規約草約。
	13	本案請依各單位及委員意見修正後並提下次小組討論。	遵照辦理。	

# 「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 99 年 08 月 13 日（星期五）下午 3 時正

開會地點：新北市永和區保福路 3 段 2 號之 1（保福社區活動中心）

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
黃先生、羅小姐（和平街 72 號）	1. 請問可否概算每戶更新後之換屋比例，以利保障權利人相關權益。	(1) 事業計畫階段主要是確定更新獎勵值，待獎勵確定後始能進行至第三階段權利變換，在權利變換階段才會開始進行分配，此階段會找三家估價師估價，且會針對成本、售價等各方面進行審議，而更新後房地價值扣掉成本（共同負擔）之後，依照每人更新前權利價值比例分配。 (2) 關於分配問題，實施者開發人員先前即與各位協調過有關分配的基本條件，而且為保障地主權益，實施者也同意訂定私契條件與最後經市府核准權利變換的條件，這二種方式可以讓所有權人擇優辦理。
	2. 本次公聽會建築設計樓層與棟數與自辦公聽會不同，請問建築設計有所變更則容積量也會變動，因此分配比例應當不同，請實施者說明變動前後對單元地主之影響。	(1) 變動前 258 戶、設計建蔽率 50.32%、地下 4 層地上 28 層、構造 RC；變動後 265 戶、設計建蔽率 42.64%、地下 6 層地上前棟 27 層後棟 35 層、構造 SRC。 (2) 因應所有權人要求盡量設置平面車位、結構期望由 RC 調整為 SRC、格局規劃部分小坪數單元，造成本案成本上升，為爭取獎勵容積並提升都市景觀，再調降規劃建蔽率，並調整前後棟樓層數，以符合多數現住戶之需求 (3) 所有權人曾於去年要求變動建築物構造及樓層數，雖然建築設計變動，建築構造也由 RC 改成 SRC，雖然建築成本增加，實施者仍會遵照協議。由於本案實施方式為權利變換，後續還會有委員會審議，雖然無法提供精確的分配坪數，還是希望地主能支持本案，後續過程各位都可以來參與及瞭解。
	3. 倘實施者送件之計畫內容與簽署同意書之計畫內容有所變動，所有權人認為權益受到影響而不想參加，應如何處理？	(1) 同意書在公開展覽期間，如果實施者有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事，則所有權人可以撤銷同意書，或雙方合意亦可以撤銷同意書。但本案屬於大面積更新且協助政府開闢計畫道路，符合市府更新政策，更新後土地資源有效利用、生活環境品質改善、防災避難能力提升，造成房地產增值，可達成所有權人、實施者與政府共贏之方案。本案能走到目前階段也很不容易，所以還是希望大家能支持本案。
	4. 如果不同意參與更新，房子將來是否會遭到強制拆除？	(1) 雖然都市更新條例有強制拆除的規定，但實施者還是會盡力協調，以同意比例 100% 為努力目標。 (2) 更新主要目的還是希望大家透過協商的機制來共同參與更新，不希望貿然啟動強制拆除機制。因此新北市政府也有定訂強制拆除的相關要點，依據【直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項新北市政府補充規定】第二點，有關申請市政府代為拆除或遷移土地改良物之條件為「權利變換計畫書中載明以信託方式實施，受託人以兼營信託業務之銀行為限，且更新單元範圍內應拆除之私有建築物同意自行拆遷或委託實施者代為拆遷者，以超過應拆除之建築物總樓地板面積十分之九以上，且逾期不自行拆除或遷移戶數未逾五戶者」。當不同意戶數在 5 戶以下，這個機制才會啟動，而且有協調步驟等相關規定。
	5. 請實施者說明送審之建築設計量體的更新前後戶數變動情況？	(1) 同上 2. 之回應及說明。
	6. 法令規定撤銷同意書需於公開展覽期間表達，但後續權利變換可分得坪數尚未確定，若在 8 月 23 日前就要做決定，本人對此感到不合理。	(1) 撤銷同意書部份依據更新條例規定，除非是被詐欺或脅迫狀況簽署同意書，在公開展覽時可撤銷同意書。權利變換階段，因為權利變換只談分配而非同意，若對分配有意見只能走異議的方式，估價部分係依據估價機制去估價。
	7. 請問目前同意比例為多少？另外同意比例低於多少時本案將會中斷後續審議程序？	(1) 本案目前私有土地所有權人 70.59% 同意，其持有土地同意面積 77.61%；私有合法建築物所有權人 81.58% 同意，其持有合法建築物同意面積 78.33%。 (2) 本案屬於自行劃定之更新單元，都市更新事業計畫門檻為私有土地所有權人三分之二以上同意，其持有土地同意面積四分之三以上；私有合法建築物所有權人三分之二以上同意，其持有合法建築物同意面積四分之三以上。
陳慧芳小姐（樂華段地號 269、271）	1. 依目前規劃更新後住宅戶數為 265 戶、車位數 301 位，是否每個住戶將來皆可分配到 1 車位？	(1) 為滿足 1 戶 1 汽車位之規劃原則，共規劃 301 個停車位，以符合實際需求。未來仍需視所有權人需求與其更新後分得之權利價值進行分配。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	2. 本次公聽會建築設計樓層與棟數與自辦公聽會不同，且樓層數有所增加，是否地主可分配權益隨之增加。	(1) 樓層數變高、構造調整為 SRC、地下為多增設平面停車多開挖 2 層，營建成本也增加，權益是否提高需經審查獎勵容積確定後，才能精算。
	3. 能否請實施者概略預估多久會進行拆除工程。	(1) 基本上拆房子還要等待一段時間，因本案尚須經過都市設計委員會及都市更新審議委員會審議，而且要進行至權利變換計畫核定公告後，才能申請拆除及新建執照，依過去經驗需要 2 至 3 年。
邱美雲小姐（保福路 1 段 77 巷 3 號 4 樓）	1. 請問權利變換階段三家估價師估定之估價日期，是以何時為基準。	(1) 評價基準日依規定為權利變換計畫報核日前六個月內。
專家學者意見 林委員旺根	1. 事業計畫階段主要是確定更新獎勵值，待獎勵確定後始能進行至第三階段權利變換，在權利變換階段才會開始進行分配，此階段會找三家估價師估價，且會針對成本、售價等各方面進行審議，而更新後房地價值扣掉成本之後，依照每人權利價值比例分配。	遵照辦理。
	2. 委員審議會將針對權利變換的部份做審查，至於實施者與各位之間的協議與計畫書之間的內容差異，則依照各位與實施者之間協議，建議實施者與各位地主對於當初協議與權利變換的差異有個備忘錄，載明是否擇優。	(1) 本案開發方式為權利變換，實施者與所有權人協議之內容，僅為依據事業計畫試算所得之結果。由於尚未經過都市更新委員會審查通過，更新獎勵及容積移轉額度無法確定，因此更新後樓層數及容積仍不確定，實際分配面積需等事業計畫通過後，再於權利變換計畫中詳細說明。 (2) 實施者與所有權人私下簽的合約係屬私契行為，私契的內容則是實施者對住戶的起碼保障，因此所有權人當初協議與權利變換的差異將可擇優處理。
	3. 撤銷同意書部份依據更新條例規定，除非是被詐欺或脅迫狀況簽署同意書，在公開展覽時可撤銷同意書。權利變換階段，因為權利變換只談分配而非同意，若對分配有意見只能走異議的方式，估價部分係依據估價機制去估價。	遵照辦理。
	4. 對於本案提出建議，實施者在永和區有 A.B.C 區更新案的推動，建議規劃公司須對此三區之公共設施配置整體考量，標示及構想說明。	(1) A 區為小基地開發，現正進行都市更新事業計畫審議中；B 區經歷多年與地主整合未成，現正停頓中；C 區為本申請案件。C 區與 A 區之間，隔著 B 區，若 B 區整合不成，公共設施實無法整體考量配置。
	5. 依都市更新條例 22 條，同意比例為人數 2/3、面積 3/4，建議各位與實施者多溝通才能事半功倍，若有其他問題可來電至城鄉局諮詢。	遵照辦理。
專家學者意見 張委員榮春	1. 建議實施者可先找估價師試算，再與各位說明分配的狀況，以減輕住戶疑慮。	(1) 關於分配問題，實施者開發人員先前即與各位協調過有關分配的基本條件，而且為保障地主權益，實施者也同意訂定私契條件與最後經市府核准權利變換的條件，這二種方式可以讓所有權人擇優辦理。
	2. 為了審查時同意比的安定性，同意書不能隨意的撤銷。而撤銷同意書會有 3 個月的補正期間，建議多開說明會讓地主了解本案。	(1) 實施者將本於誠意，繼續與地主協調溝通。
	3. 委員審查的重點第一在於地主權益確保、第二在於地區環境的改善、最後才是實施者利潤。要求實施者合理利潤，後續委員會審議時各位都可來參與了解本案。	(1) 實施者除即時向住戶說明審議進度及內容外，並將資料公告於網站（ <a href="http://www.friendshipgroup.com.tw/">http://www.friendshipgroup.com.tw/</a> ）。

# 「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國九十八年三月廿八日（星期六）上午九時卅分正

開會地點：新北市永和區永平路 205 號（永平高中圖書館會議廳）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
土地銀行 鄭經理	整個說明會聽到最後可以告訴各位，銀行是提供資金而且以後會是信託，土地銀行是融資專業的土地銀行，在資金上不會受到財團法人的限制，有些銀行會受到信託限制，土地銀行是沒有限制。	
所有權人 羅永孝先生	簡報註明提到風險評估控制的好處中，信託財產土地可降低開發風險，這裡是含不含土地開發永續建設，因為這邊只寫營建。	信託方面主要兩個層次，第一個就是各位地主所有權人最好都能辦理信託，若某一個地主在信託上有疑慮就有可能造成進度上的耽擱，若大家信託給一家銀行，可以統一集中保管土地資產，各位不會有損失；第二是建設公司這邊，資金進去後土地銀行會做控管，也會有可靠的保證。為了更新過程中避免爭議並降低風險，希望本案能夠辦理信託。
所有權人 林崇鑑先生	進入信託以後，假如我是信託授權人，若以後無法管理，那是由法定子女來進行管理嗎？ 關於土地稅減免方面，若我是所有權人但我已經 75 歲，房屋蓋好之後我還健在，那我房屋稅可以減免，若無法親自管理由法定繼承人進行繼承，是否需要繳交增值稅？	信託給土地銀行之後，將來會有外在因素來處理土地所有權，將來若發生繼承或買賣因素，都會列在合約內，其他都會依照規定分配土地所有權給繼承子女，之後會提供繼承表。 土地增值稅若是一般傳統合建，增值稅是無法減免，可由地主與建商做事先商量，一般來說是由地主那方來出土地增值稅，若採權利變換分配的話，分給建商的部分就沒有土地增值稅，而假設地主分回房地之後都沒有移轉，則地主不用繳交增值稅，若地主以後要移轉，則可以減免 40%。例如：若與建設公司五五分，移轉之後要減掉 40%，50% 乘上 60%，應繳交的增值稅變成原來的 30% 而已。
所有權人 萬鵬飛先生	現在房屋有些有一樓平台及二、三樓陽台，有些還沒補登，現在是否要注重這些沒有補登的住戶，以後分配須按照普登後計算，要注重大家的權益。	事實上本實施者已與開發人員進行溝通，若要補登請所有權人趕快辦理，我們也會派人員進行專業協助。
所有權人 邱美雲小姐	請問建築商會提供多少建築保證金在銀行裡做信託？請問信託是在銀行，將來執照人也是銀行？請教未來建商會打掉房子或是或是有可能一邊蓋一邊賣？	1. 地主將房地交付信託，實施者亦將請的執照給銀行，土地不是實施者的，不可能設定給銀行借錢。 2. 信託的部份是把土地所有權移交給銀行做保管，起照人部份一開始申請是由建設公司向市府做申請，銀行處理條件有兩個方向，建設公司取得執照後信託給銀行，之後興建完成後，會先登記給銀行，第二層面因為各銀行之作業方式會有些差異，若銀行無法作業，會請建設公司委託合法的建經公司，建經公司是在做所有的工作查核，而所有資金是由銀行來控管，要求建商開一個信託帳戶，未來任何資金一定第一個入到銀行帳戶，再由帳戶撥付給營造廠商，控管工程進度。 3. 房屋要作預售，信託銀行也會要求實施者把預售款匯入銀行帳戶，不會讓建商帶走，都會有資金控管要求，各位住戶土地部分是以個人名義委託信託銀行，建商無權處理，都必須經過住戶的同意。
所有權人 施凱恩先生	有些公司信託之後萬一房子蓋不下去，那個時候是該如何是好？是我們自己要承擔嗎？	1. 這個問題若只是單純合建，那每天就要比較擔心，但若是參與都市更新至少有 99% 以上的保證，這個對地主好處很多，參與都更合建是沒有保障裡面最有保障的，實施者是一個永續經營公司，真的要請大家放心！ 2. 榮座建設股份有限公司為友座建設集團旗下子公司之一，信譽優良、資金控管佳，於桃園亦有「住都大飯店」等不動產，公司簡介及相關業績，請參閱友座建設集團網頁。此外，本更新案未來將透過信託方式實施，可避免相關風險。 3. 今天蓋最多的明天就可能要常跑銀行，若是全部整合起來對地主有利，我們希望朝這方向去做，但時間會拖長，若大面積整合成一個案，也要考慮有沒有市場，但走都市更新對大家都是好的，因為會採用信託機制，除了對住戶有保障也對建商有保障。
所有權人 陳焯相先生	土地信託給銀行，銀行有沒有法律處分？建商是否有法律處分？	土地部分銀行不能隨便處分，一切依信託規範，因為土地所有權人是各位，各位並沒有提供土地辦理借款。銀行會作資金控管，建到哪付款到哪，繼續興建才會繼續撥款。