

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：李佩璇
電話：(02)29506206 分機802
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP9829@ms.ntpc.gov.tw



108
台北市萬華區長沙街2段91號5樓之12

受文者：九鼎都市更新股份有限公司

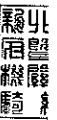
發文日期：中華民國109年1月30日
發文字號：新北府城更字第1094700729號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送109年1月17日召開「擬訂新北市三重區過田段826地號等26筆（原22筆）土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄1份，請查照。

說明：

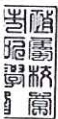
- 一、依本府108年12月19日新北府城更字第1084222245號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下各項文件下載功能下載。

正本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、黃委員國峰、林委員育全、陳委員玉霖、涂委員靜妮、程副總工程師靜如、孔維心(謄本地址)、王明曜(謄本地址)、王益成(謄本地址)、王益成(聯絡地址)、王衛中(謄本地址)、王衛中(聯絡地址)、江世傑(謄本地址)、江世傑(聯絡地址)、吳坤熹(謄本地址)、吳俊德(謄本地址)、吳俊傑(謄本地址)、吳盧素敏(謄本地址)、吳盧素敏(聯絡地址)、李文玲(謄本地址)、李文章(謄本地址)、李世賓(謄本地址)、李雅珊(謄本地址)、李雅珊(聯絡地址)、林文華(謄本地址)、林文華(聯絡地址)、林宏哲(謄本地址)、林明星(謄本地址)、林明星(聯絡地址)、林炎居(謄本地址)、林炎居(聯絡地址)、林美姻(謄本地址)、林美姻(聯絡地址)、林秋香(謄本地址)、林秋香(聯絡地址)、林惠玲(謄本地址)、林惠玲(聯絡地址)、林進和(謄本地址)、林黃鞍(謄本地址)、林電(謄本地址)、林福龍(謄本地址)、林福龍(聯絡地址)、林翠瑛(謄本地址)、林翠瑛(聯絡地址)、林聰正(謄本地址)、林聰正(聯絡地址)、邱培綸(謄本地址)、邱培綸(聯絡地址)、邵曄婷(謄本地址)、邵建文(謄本地址)、邵俊傑(謄本地址)、邵淑美(謄本地址)、邵美珠(謄本地址)、邵育真(謄本地址)、邵世南(謄本地址)、邵俊睿(謄本地址)、邵俊清(謄本地址)、邵永裕(謄本地址)、邵世和(謄本地址)、邵世鎮(謄本地址)、邵世凱(謄本地址)、侯桂菡(謄本地址)、施秀美(謄本地址)、施秀美(聯絡地址)、段淑英(謄本地址)、洪美芬(謄本地址)、洪美芬(聯絡地址)、洪偉盛(謄本地址)、洪偉盛(聯絡地址)、洪麗卿(謄本地址)、



胡江玉(謄本地址)、姜茂春(謄本地址)、姜茂春(聯絡地址)、孫李彩琴(謄本地址)、徐美滿(謄本地址)、徐莉玲(謄本地址)、徐源進(謄本地址)、徐源隆(謄本地址)、徐源隆(聯絡地址)、徐碧梅(謄本地址)、徐騰財(謄本地址)、翁秀春(謄本地址)、翁秀春(聯絡地址)、馬肇為(謄本地址)、高芳祈(謄本地址)、張乃文(謄本地址)、張乃文(聯絡地址)、張小玲(謄本地址)、張小玲(聯絡地址)、張月霞(謄本地址)、張逸敦(謄本地址)、張逸敦(聯絡地址)、張憲良(謄本地址)、澎湖縣望安鄉公所、梁寓宸(謄本地址)、許時正(謄本地址)、許祖台(謄本地址)、許証傑(謄本地址)、許証傑(聯絡地址)、郭金成(謄本地址)、陳壬癸(謄本地址)、陳正宗(謄本地址)、陳正宗(聯絡地址)、陳佑宗(謄本地址)、陳秀琴(謄本地址)、陳秀綿(謄本地址)、陳育良(謄本地址)、陳育良(聯絡地址)、陳建華(謄本地址)、陳建驊(謄本地址)、陳美雪(謄本地址)、陳淑芬(謄本地址)、陳淑芬(聯絡地址)、陳瑋瑄(謄本地址)、陳瑋瑄(聯絡地址)、陳鵬文(謄本地址)、傅邦國(謄本地址)、黃仲豪(謄本地址)、黃仲豪(聯絡地址)、黃淑玲(謄本地址)、黃淑玲(聯絡地址)、黃麗娥(謄本地址)、黃麗娥(聯絡地址)、楊欣蓉(謄本地址)、楊玲珠(謄本地址)、楊玲珠(聯絡地址)、劉春美(謄本地址)、劉秋香(謄本地址)、歐宗智(謄本地址)、歐淑華(謄本地址)、歐淑華(聯絡地址)、蔡月女(謄本地址)、蔡宏信(謄本地址)、蔡佳燁(謄本地址)、蔡書瑜(謄本地址)、蔡淑貞(謄本地址)、鄭仁德(謄本地址)、鄭秀英(謄本地址)、賴建燈(謄本地址)、賴建燈(聯絡地址)、謝玉琇(謄本地址)、簡周麗玉(謄本地址)、簡威傑(謄本地址)、簡素真(謄本地址)、簡焰山(謄本地址)、耀華電子股份有限公司(謄本地址)、上海商業儲蓄銀行股份有限公司(代表人:榮鴻慶)、中國信託商業銀行股份有限公司(代表人:童兆勤)、台新國際商業銀行股份有限公司(代表人:吳東亮)、台灣中小企業銀行股份有限公司(代表人:黃博怡)、永豐商業銀行股份有限公司(代表人:陳嘉賢)、玉山商業銀行股份有限公司(代表人:曾國烈)、合作金庫商業銀行股份有限公司(代表人:雷仲達)、有限責任淡水第一信用合作社、板信商業銀行股份有限公司(代表人:劉炳輝)、國泰人壽保險股份有限公司(代表人:黃調貴)、國泰世華商業銀行股份有限公司(代表人:郭明鑑)、第一商業銀行股份有限公司(代表人:廖燦昌)、陽信商業銀行股份有限公司(代表人:陳勝宏)、新北市三重區農會、新光人壽保險股份有限公司(代表人:吳東進)、彰化商業銀行股份有限公司(代表人:凌忠嫻)、臺灣土地銀行股份有限公司(代表人:黃伯川)、臺灣新光商業銀行股份有限公司(代表人:李增昌)、臺灣銀行股份有限公司(代表人:呂桔誠)、聯邦商業銀行股份有限公司(代表人:李憲章)、九鼎都市更新股份有限公司(代表人:林資雄)、程鈞柏建築師事務所、大展資產顧問股份有限公司

副本：新北市三重區公所、新北市三重區過田里辦公處、新北市三重區光田里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局三重分局、新北市政府都市更新處(均含附件)



市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

擬訂新北市三重區過田段 826 地號等 26 筆（原 22 筆）土地都市更新 事業計畫案聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 109 年 1 月 17 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市三重區過圳市民活動中心

參、主持人：陳委員玉霖、程副總工程司靜如（張股長芳瑜代） 記錄：李佩璇

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市三重區過田段 826 地號等 26 筆（原 22 筆）土地都市更新事業計畫案」聽證會，今日會議係依據都市更新條例第 33 條規定於核定變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫前應舉行聽證，故本府於本案核定前召開今日聽證會，目的係確保「不同意」本案之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相互言詞答辯程序，作為本府核定計畫之參酌。今日聽證會很高興邀請本市都市更新及爭議處理審議會委員一同參加，待會各位地主若有具體反對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
1	廖美琴，代徐騰財發言 （過田段 832 地號） 1. 實施者與住戶全數整合好了嗎？ 2. 確認一下目前辦理進度及時程、	1. 本案目前整合情形部分，大約達 85% 已同意，且後續實施者將持續整合。

	<p>預計何時會與我們住戶簽約？因為時程是我們住戶最在意的問題，請問現在還要花多久的時間？</p> <p>3. 建商是我們住戶自己找還是由你們找？後續蓋房子是由誰來蓋？建照是由你們這邊來申請的嗎？</p> <p>4. 二筆公有/國有地後續如何處理？</p> <p>5. 今日提供的簡報內容容積獎勵相較之前我們所知道的獎勵較高，這樣對於我們住戶權益分配上有什么影響，開發單位會如何處理？</p>	<p>2. 本案目前是事業計畫階段，主要是確認建築容積獎勵及建築設計，才能確認更新後建築量體，後續會進入權利變換進行選屋，待權變計畫送件後，由市府辦理權利變換審查，權利變換計畫核定後，將申請建照等施工作業。目前預估本案3月初提送審議會，等審議會審議通過後，預計年中後辦理選屋作業，我們將盡全力最快2年內完成審議申請建照。</p> <p>3. 本案實施者為九鼎都市更新股份有限公司，並為當然的起造人，故後續由實施者申請建照、拆照辦理興建作業，並發包給營造廠承造。</p> <p>4. 公有地處理原則，本案公有機關為國產署及望安鄉公所，於公有機關歷次來文表示依規定讓售予實施者。故本案後續事業計畫核定後，將依規定辦理承購。</p> <p>5. 有關容積獎勵部分，本案依規定有微調容積獎勵額度併同修正事業計畫書，及提送後續審議會審議確認後，另外案內地主分配權益不受影響。</p>
2	<p>財政部國有財產署北區分署 (108年12月27日台財產北改字第10800377380號函書面意見)</p> <p>1. 因「都市更新條例」業已於108年1月30日修正，爰請實施者於事業計畫書【聽證會版】第19-2頁三、公有土地處理(一)國有土地，修正為都市更新條例第46條第3項第3款規定。</p> <p>2. 旨述都市更新事業計畫書【聽證會版】，茲提供意見如下：</p>	<p>1. 後續配合審議結論修正。</p> <p>2. (1). 本案多次與地主溝通協調，為符合地主需求，目前設計多以考量地主需求適量規劃，且爭取之容積獎勵項目符合新北市都市更新容積獎勵規定。</p> <p>(2). 目前財務計畫配合建築調整及審查意見修正，風險管理</p>

<p>(1). 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 32.76%，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。</p> <p>(2). 本案共同負擔比例高達 49.88%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應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。</p> <p>(3). 本案國有土地比例 0.44%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p>	<p>費亦由原爭取 12%調降為 11.5%，共同負擔比例 50.37%下修至 49.88%，且本案現為事業計畫階段，尚有部分金額需待權利變換階段確認。</p> <p>(3). 本案自 103 年執行至今，配合於審查過程調整範圍，所有權人因繼承、移轉等，人數由 95 位攀升至 106 位，其私有所有權人數增加，相關行政及人事成本皆增加，本次亦依小組審查意見，已調降風險管理費。</p>
--	---

玖、主席結論：

今日會議到此，市府將彙整會議紀錄後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作成核定，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 15 時 30 分

