

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地

都市更新事業計畫案公聽會

會議紀錄

開會時間：112 年 10 月 31 日(星期二)下午 2 時

開會地點：新北市新莊區中信街 74 號地下室(新莊區黃愚活動中心)

主席：林○宏

記錄：朱○鴻

出席單位及人員：(略，詳簽到簿)

會議紀錄

壹、主席致詞及都市更新簡報說明

略。

貳、所有權人提問

1. 中華路二段*號 張○騰

現在 1 樓設計挑高 5 米 7，設計 4 戶店面，那我們 1 樓要合建的地主想要分配的戶數就已經超出設計的戶數，請問要如何做分配？

實施者回應

1 樓現在規劃設計 4 戶店面，未來可以依地主需求調整，目前是因應 113 年許多法規有做修正或變更，在新舊法規檢討比較後，現行法規是對地주는比較有利的，所以實施者就提前擬訂事業計畫，以爭取及確保相關容積獎勵等。

2. 中華路二段*號 莊○福

(1) 1 樓設計挑高 5 米 7 的原因，在新房子的整體規劃概念，在進入 2 樓以上辦公室跟住宅的大廳都會設計很高，所以在整體規劃下 1 樓都會是比較高的。

(2) 如果本案有以「權利變換」實施的話，店面面積會不會也要依新北市都市更新審議原則規定設計？

(3) 協議合建跟權利變換，對於地主的保障是相當的嗎？

實施者回應

法規規定最小分配面積單元針對住宅，並沒有規定店面，所以地主可以提出需求跟實施者一起討論，為滿足 1 樓地主對店面面積大小的需求，甚至能以一間店內中間留走道二旁做店面的店中店做法來設計。

因為現在的建蔽率比以前小，而現在建築物其實也蓋的滿滿的，也沒什麼空地，只有後面的巷子而已，而現行建蔽率 70%，再扣掉騎樓及車道，真正能蓋的也只有 50 幾%。現在設計是 22 樓的建築物，若 1 樓設計滿滿的店面，只留 1 小部分面積當大廳出入口，那 2 樓以上的辦公室及住戶也是覺得不對，所以在整體規定會有一定的比例規劃。

協議合建是實施者跟地主之間簽訂合建契約，有其法律效用，權利變換會依規定請估價師計算出每個地主更新前價值及比例、更新後房屋、車位及總價值，會得出每個地主更新後可選配價值((更新後總價值減共同負擔)乘以更新前價值比例)，來選配房屋及車位，所以共同負擔的計算跟更新前後價值的估價計算都會經由新北市政府的審議，都是對地主有保障的，其中分配的差異，協議合建分配的單位會是用坪數及車位比較多，而權利變換是用金額。

參、居民代表 致詞

中華里陳敬波里長

今天有參與公聽會的地主也是有意願參與都市更新，請實施者展現最大誠意，希望有雙贏分配的方式，除了讓實施者有錢可賺，更要讓地主分配到滿意的房地，預祝本案成功。

肆、專家學者 致詞

專家學者 許志安建築師

更新單元的使用分區是商業區，容積率是 440%，建築設計部分依相關規定住宅部分容積 300%，商業部分 140%，照目前建築設計是 1~8 層是商業使用，9~22 層是住宅使用，在簡報上沒有註明相關分配計算及檢討，請實施者團隊要注意相關規定。



伍、結論：

現在建築物已經使用 40 年實有改建之必要，目前土地及合法建築物面積同意比率都已達 94%，實施者會繼續努力達 100%同意以協議合建實施，少了權利變換這階段就是省了 2 年時間，各位地主就能早點換到新的房子或店面，如果地主們有任何的問題及建議都可以提出討論並達成共識，使我們這個都更案能夠順利完成。

本此公聽會，商請華泰銀行股份有限公司代表與會說明信託及續建機制，讓地主明白為什麼要信託及續建、相關流程及辦理事項，另實施者亦同時研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告。

所有權人是否同意本案都更事業計畫意願，須透過事業計畫同意書來表達各所有權人的意願，惠請各所有權人簽署同意書以示意見，俾利後續都更申請及流程。

陸、散會（下午 3 時 30 分）

主席：  

記錄： 