

## 擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會 會議紀錄

- 壹、時間：中華民國 111 年 5 月 17 日（星期三）下午 3 時整
- 貳、地點：新莊區牡丹心市民活動中心（新北市新莊區雙鳳路 75 號 5 樓）
- 參、主席：[REDACTED]
- 肆、記錄：[REDACTED]
- 伍、出席單位及人員：（詳簽到簿）
- 陸、案件簡報說明：（略）
- 柒、會議記錄：

182 地號土地所有權人 財政部國有財產署(書面意見)	實施者回應
<p>1. 案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同段 182 地號 1 筆國有土地,使用分區為「住宅區」,納入部分面積 78.07 平方公尺,占本案更新單元總面積 1,422.93 平方公尺之比例為 5.49%,依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定,更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺,且未達該更新單元土地總面積四分之一者,其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後,依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售予實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定,依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地,於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請納入事業計畫書適當章節完整載明。</p> <p>2. 國有土地不參與信託,查案附簡報內容未載明已排除國有土地,請說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地,並確實載明於計劃書。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理,將詳載於事業計畫報告書內。</p>

財團法人都市更新研究發展基金會 何芳子 教授(專家學者)	實施者回應
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案東側公私有土地，從天泉一街延引至中正路部分，請補充說明規畫及退縮建築情形；另1樓規劃2部無障礙及1部法定停車位，請補充說明其必要性、合理性及出入動線(含設置自行車的出入動線)。</li> <li>2. 本案同意比例已達事業計畫報核門檻，惟土地所有權人尚有10位未表達同意，建議補充其權屬狀況及未表同意之理由，以利審議人員了解。</li> <li>3. 本案興建地上19層/地下6層，地下深挖6層，其連續壁西側及南側均緊連鄰房，請考量採用適當具安全性工法，以避免造成損鄰情事，如若與鄰地設置圍牆也請補充說明。</li> <li>4. 本案容積獎勵達50%上限，其中智慧建築及耐震設計等，請於報告書檢附相關佐證資料，另簡報P.15都市更新容積獎勵項目中央第六條申請2.57%，內容請補充說明。</li> <li>5. 申請綠建築黃金級8%，於報告書檢附所採指標系統總得分等資料；另綠化植栽亦請檢附植栽表，於必要部分附剖面圖。</li> <li>6. 請補充三家估價公司估價結果。</li> <li>7. 本案共負比為59.31%，管理費用約2億元，請補充說明其必要性及合理性。</li> <li>8. 本案選配期間為5/18~6/16，請採權利變換的權利人依選配原則參與選配，以維護權益。</li> <li>9. 本案建築設計1層平面圖配置，車道</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，將詳載於事業計畫報告書內。</li> <li>2. 將於事業計畫報告書中載明採用權利變換的地主後續處理方式，遵循相關規定做辦理。</li> <li>3. 遵照辦理，本案未來興建施工時將會避免造成鄰損情事；經檢討目前更新基地與鄰地間設置退縮人行步道，非設置圍牆。</li> <li>4. 遵照辦理，有關智慧建築及耐震設計會檢附相關佐證資料於報告書內，另都更容積獎勵中央第6條申請項目為第2項「經結構安全性能評估結果未達最低等級」。</li> <li>5. 遵照辦理，將於事業計畫報告書內檢附綠建築得分等資料，綠化植栽部分配合景觀設計提出適當樹種，並檢附剖面圖。</li> <li>6. 本案目前依三家估價公司估價結果如簡報所呈現，以景瀚不動產估價師聯合事務所的估值為最高，會於事業計畫報告書中詳載。</li> <li>7. 本案管理費用係依據提列總表規定核實提列，並已採最低費率計算，符合合理性及必要性，後續將於報告書載明計算依據。</li> <li>8. -</li> <li>9. 本案設置2部無障礙車位為法定車</li> </ol>

<p>右方是否設置停車道，請標示及補充說明。</p>	<p>位，於1樓基地右側可供車輛直接進入；設置1部裝卸貨專用車位，供卸貨使用。</p>
<p>新北市新莊區雙鳳里 潘素娥里長(陳專森代)</p>	<p>實施者回應</p>
<p>1. 本案1樓設置三個停車位，其作用為何？</p> <p>2. 本案對面丹鳳國小，早期植栽栽種大王椰子樹，對行人安全有疑慮，想請問本案植栽會做何種規劃？</p> <p>3. 簡報 p. 28 實施進度文字過小，導致閱讀有問題，可是否提供更清楚之圖面供參閱？</p> <p>4. 本案為雙鳳里指標性的案件，鄰近新北大道已開始施工連續壁即開挖地下室，本案才正要開始作業，望專家學者、都更處、實施者及地主，大家攜手共同合作，促成案子順利發展，也期望可以透過都更帶來更大的效益。</p>	<p>1. 本案設置2部無障礙車位為法定車位，於1樓基地右側可供車輛直接進入；設置1部裝卸貨專用車位，供卸貨使用。</p> <p>2. 植栽部分將會配合綠建築及景觀相關設計做後續規劃。</p> <p>3. 因應版面問題，文字過小呈現。本案目前規劃112年事業計畫及權利變換計畫核定公告，113年6~7月實施拆除作業，117年交屋、產權登記及成果備查。</p> <p>4. -</p>

捌、散會：下午4時30分

<p>主席</p>	<p>記錄</p>
	