

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：111 年 11 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號（樹西市民活動中心）

參、主持人：黃股長茹偵（張秘書芳瑜代） 紀錄：謝家馨

肆、出席（與會）人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條及第 29 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 6 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、祭祀公業法人新北市簡子聖（簡榮二代）（樹德段 745-1、746、749、762、763 地號）：

剛剛提到的廢巷是哪筆地號？

【實施者回應】

本案廢巷部分為樹德段 766 地號。

二、財政部國有財產署北區分署（樹德段 737-1、766 地號）：

（一）本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，且風險管理費率自原核定 11.5% 調升至 12.5%，共同負擔比例達 51.73%，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。

(二) 本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(三) 本案本署更新後應分配權利價值較選配時下修新臺幣29萬7,605元，請實施者說明調整原因，並提供三家估價報告書供參。

捌、委員綜合意見

- 一、有關風險管理費率部分，經查本案於109年核定事業計畫時之風險管理費率為11.5%，並作為權利變換階段時之提列依據不宜逕自調整，且考量核定至今僅過2年，惟查本次變更版本之風險管理費率提高至12.5%，請實施者補充說明提高費率之合理性。
- 二、有關祭祀公業法人部分，考量其土地持分比率較大，建議實施者補充協調情形。
- 三、本案鄰地多為低樓層建築物，後續於拆除階段時應注意整體安全狀況。
- 四、有關共同負擔費用部分，本次變更版本之建築面積下降，惟查營建費用提高，請實施者補充說明提高之必要性及合理性。
- 五、有關地面層變更綠化設計部分，建議建築師於審議時再加強說明變更事項及理由。
- 六、有關估價條件部分，考量本案涉及現有巷道廢止，建議估價師再思考是否適宜將同一所有權人持有之2筆土地分別進

行評估。

玖、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。

拾、散會：下午 3 時 20 分