

新北市政府 開會通知單



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年2月19日

發文字號：新北府城更字第1104651783號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議議程

開會事由：新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議

開會時間：110年2月26日(星期五)上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段
161號28樓都委會會議室)

主持人：陳委員純敬

聯絡人及電話：李芳瑋(02)29506206分機317

出席者：黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信智、彭委員建文、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰

列席者：沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫泓(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、康木旗(新北市三芝區茂長段1069地號等7筆土地都市更新會發起人代表)(請轉知其他發起人)、陸永靖推動師、郭鴻烈建築師事務所、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、新北市政府財政局、新北市新莊區新泰國民小學、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、禾蓮開發股份有限公司(代表人：沈振興)、古爵誌建築師事務所、力冠丰都市規劃有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、臺灣新北地方法院、國賓大建設股份有限公司(代表人：陳明雄)、弘傑城市開發股份有限公司、吳非士建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、高源不動產估價師聯合事務所、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市新莊區公所、新北市立新莊國民中學、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府交通局停車管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、皇翔建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陳銘光不動產估價師聯合事務所、麗業

不動產估價師聯合事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝宥、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、蔣秋涼、范正義、洪淑真、吳玉蘭、徐子胤、高麗珠、周麗華、劉明智、江水波、陳玉淑、邱桂蘭、朱國華、盧鳳珠、吳綉波、黃美霞、陳湘婷、呂理治、翁玲月、蔡乙萱、陳秉達、陳冠宏、新北市新莊區忠孝里里辦公處、游清淵、游靜永、劉伯逸、劉慧君、劉慧瑜、游一波、游瓊雲、游鴻毅、蔡律師志揚、新北市中和區公所、新北市中和區壽南里辦公處、新北市中和區外南里辦公處、行政院農業委員會農田水利署、新莊慈祐宮、游克貽、李俊傑、吳惠敏、陳金水、王怡清、新莊老街永續觀光產業發展聯盟、楊雨青、張繼元、台灣綠色酷兒協會、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市新莊區文德里辦公處(均含附件)

備註：

- 一、關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定，於各案討論前自行離席迴避。
- 二、請實施者會同規劃、建築設計、交通、不動產估價等專業團隊與會，俾利會議之進行。
- 三、請公有土地管理機關務必派員出席，以維權益。
- 四、請委員撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。
- 五、本次會議議程視會議情形為準，陳情人需為土地或建築物所有權人、權利關係人，非本人出席與會者需出具委託書；不克出席者亦得將書面意見郵寄至本府都市更新處，若陳情人欲出席會議陳述意見，為確保會議秩序及發言權益，請準時於會議開始前至簽到處登記且於旁聽席等候，逾時不候，本府將依審議案件順序由工作人員引導進入會場發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，陳述完畢並經委員詢問後離席。
- 六、為因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。另因會議室屬密閉空間，與會者請配戴口罩。
- 七、有關本府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點之相關規定，請逕至本府城鄉發展局網站查閱（網址：<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>）。
- 八、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使



用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

新北市政府



新北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議議程

日期：110 年 2 月 26 日（星期五）上午 9 時 30 分

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

一、主席致詞

二、作業單位工作報告

三、審議案

1. 申請籌組「新北市三芝區茂長段 1069 地號等 7 筆土地都市更新會」更新單元範圍劃定案
2. 「擬訂新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
3. 「變更新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
4. 「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

四、臨時動議

五、散會

案由	「擬訂新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂 新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽 證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 2 案
	原召集人	黃委員國峰	法令適用日	102 年 12 月 30 日
			評價基準日	102 年 10 月 1 日
迴避	本案委託麗業不動產估價師聯合事務所估價部分，本案討論前陳委員玉霖應 依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席 迴避。			

壹、基本資料：

實施者	皇翔建設股份有限公司				
規劃團隊	長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	陳銘光、宏大及麗業不動產估價師事務所				
基地位置	新莊區新莊路、大觀街所圍西北側街廓內。				
更新單元面積	7,530.8 m ²				
更新前戶數	合法 13 戶(新北市所有)				
土地使用分區	新莊都市計畫內住宅區(5,874.41 m ²)、商業區(1620.4 m ²)及學校、人行步道用地(31.99 m ²)，住宅區及商業區之法定建蔽率分別為 50%、70%；法定容積率分別為 300%、440%。				
實施方式	權利變換				
更新地區	「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地」及「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)」更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：1362.57 m ² (18.09%)			
		市有：5629.73 m ² (74.76%)			
	私有土地	538.5 m ² (7.15%)			
報核時同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	7,530.80	9	2,669.89	1
	排除總和	5629.73	1	2,669.89	1
	計算總和	1901.07	8	-	-
	私有同意數	1,808.44	5	-	-
	同意比例(%)	95.12%	62.50%	-	-

貳、辦理歷程：

時間	事由
102年10月8日	實施者召開事業暨權利變換計畫自辦公聽會
102年10月9日	選配通知30日；自102年10月14日至102年11月12日止（計30日）為權利變換申請分配位置期間
102年12月30日	實施者擬具事業暨權利變換計畫報核
103年5月14日起	辦理公開展覽30日；103年6月26日召開公辦公聽會（詳附件1）
103年7月11日	第1次都更、都設暨文資聯審專案小組（詳附件2）
103年12月29日	第2次都更暨都設聯審專案小組（詳附件3）
108年9月10日	第3次都更暨都設聯審專案小組（詳附件4）
109年5月21日	第4次都更暨都設聯審專案小組（詳附件5）
110年2月9日	聽證會（詳附件6）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都設於109年8月14日提送新北市都市設計及土地使用開發許可審議會，決議請實施者修正後辦理核備事宜。
交通影響評估審查	交通局於109年11月19日以新北交規字第1092209384號函表示本案交通影響評估修正報告書一案，本案原則通過審查，尚未備查。
文化資產審查	1. 103年5月11日103年度第7次新北市政府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會，同意歷史建築「新莊武德殿」解體修復。 2. 108年6月13日第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會，建議「新莊派出所」不指定古蹟，不登錄歷史建築並解除列冊追蹤。另自108年7月3日起解除暫定古蹟及列冊追蹤。 3. 其餘範圍內新莊路214巷、大觀街、大觀街31巷及停車場經107年4月2日文化資產保存價值會勘結果為未具文化資產保存價值。
珍貴樹木審查	經108年2月14日第2屆第3次樹木保護委員會通過新莊武德殿後方之茄苳樹列管為珍貴樹木，尚未備查。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件7）：

項目	規劃內容
建築量體	2棟地上27、33層、地下5層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	436住宅、11商業、2派出所、1武德殿、3文化性服務設施
停車位數	汽車455部、機車640部、自行車87部
都市更新獎勵	11,862.39(48.08%)
土管獎勵	3,454.49(14.00%)

伍、權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容			
一、權利分配之處理：		最小分配單元價值		8,122,755 元	
1. 更新前土地及合法建物所有權人合計	6 人	參與分配者	6 人		
		不能分配者	0 人	繳補差額後選配	0 人
				合併選配	0 人
				現金補償	0 人
		不願分配者	0 人		
2. 不能、不願分配者：		原永鼎建設股份有限公司為不能參與分配者，已將產權移轉予皇翔投資股份有限公司。			
二、估價結果：選定陳銘光不動產估價師事務所鑑價結果					
	項目	陳銘光估價	中信估價	宏大估價	
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,790,000	1,754,346	1,674,649	
	更新前土地總價(元)	4,077,741,004	3,996,519,232	3,814,964,370	
更新後	一樓平均單價(元/坪)	1,371,033	1,271,548	1,350,520	
	二樓以上平均單價(元/坪)	592,518	581,427	578,175	
	車位平均價格(元/個)	1,905,642	1,856,748	1,804,425	
	更新後總權利價值(元)	13,125,584,578	12,823,324,925	12,788,099,792	
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 28.88%					
	項目	公展版	第 4 次小組版	本次小組版	
	更新後總權利價值(扣除佔有他人舊違章現地安置面積價值)(元)	12,616,439,433	13,059,485,469	13,125,584,578	
	共同負擔金額(元)	3,643,627,708	3,771,579,403	4,035,905,024	

項目	公展版	第 4 次小組版	本次小組版
土地所有權人應分配權利價值(元)	8,972,811,725	9,287,906,066	9,089,679,554
共同負擔比(%)	28.88	28.88	28.88

註:本案為公辦都更案,依實施者與市府簽訂契約內容規定,本案共同負擔比不得高於 28.88%

陸、提請討論事項:

一、人民陳情部分:

本案歷次人民陳情意見詳附件 8 綜理表,另公產單位意見之處理情形部分,皆已納入會議中參考,有關溝通協調及處理情形,請實施者說明後提請討論。

二、更新單元範圍部分:

本案更新單元為文德段 508 地號等 53 筆土地,更新單元尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定,且經第 3 次專案小組會議原則同意,請實施者說明後提請確認。

三、現有巷道廢止或改道:本案廢止大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分及申請,因本案整體開發後不影響後續通行且尚符本市都市更新審議原則規定,並經第 3 次專案小組會議原則同意,請實施者說明後提請確認。

四、申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分,考量不影響原通行使用,業經第 3 次專案小組原則同意,請實施者說明後提請確認。

五、建築容積獎勵部分(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 7):

(一)有關本案申請「留設基地內通路」基準容積 1.28%之獎勵值(面積 316.17 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.07%之獎勵值(面積 2,731.26 m²)、「時程獎勵」基準容積 9%之獎勵值(面積 2,220.74 m²)、「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 3,701.24 m²)、業經第 4 次專案小組會議原則同意,惟各項容積獎勵配合都設大會意見扣除鄰地占用部分,致與前次小組版申請數值略有調整一事,經重新查核尚符規定。

(二)另有關「經政府指定公益設施」基準容積 2.05%之獎勵值(面積 505.31 m²)、「協助開闢公共設施」基準容積 0.12%之獎勵值(面積 29.13 m²)、「保存維護歷史建物」基準容積 3.56%之獎勵值(面積 877.31 m²)、「提供機車停車位」基準容積 1.65%之獎勵值(面積 400 m²)及「占用他人土地舊違章戶」基準容積 6.71%之獎勵值(面積 1,615.67 m²)業已配合前次小組及相關單位意見修正,請實施者一併說明後提請確認。

獎勵項目	面積 (m ²)	額度(%)	作業單位初審
二. 經政府指定公益設施	505.31	2.05	第 4 次小組修正後同意
三. 協助開闢公共設施	29.13	0.12	第 4 次小組修正後同意
四. 保存維護歷史建物	877.31	3.56	第 4 次小組修正後同意
五. 環境景觀			
A3: 提供機車停車位	400	1.62	第 4 次小組修正後同意
A7: 基地內通路	316.17	1.28	第 4 次小組原則同意
六. 退縮 4 公尺人行步道	2,731.26	11.07	
八. 時程獎勵	2,220.74	9	
九. 規模獎勵	3,701.24	15	第 4 次小組修正後同意
十. 占用他人土地舊違章戶	1,615.67	6.55	
都更獎勵合計 (四~十二點總計)	11,862.39	48.08	上限 50%
土管綠建築獎勵	1,973.99	8	業經都設大會通過
土管開挖率獎勵	1,480.50	6	
申請獎勵總計	15,316.88	62.08	

六、財務計畫及共同負擔:(依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準表提列)

(一)本案人事管理費提列 2%、銷售管理費提列 4%及風險管理費提列 6%,業經第 3 次小組原則同意,請實施者說明後提請確認。

(二)本案提列依新莊武德殿修復計畫修正報告書提列歷史建築物維護費金額 9,379 萬 8490 元,請實施者說明後提請確認。

(三)本案共同負擔比例依實施者與市府簽訂契約內容規定,不得高於 28.88%,請實施者說明後提請確認。

七、權利變換及估價部分:

(一)2 樓以上住宅平均單價 59 萬 2,518 元/坪、車位平均單價 190 萬 5,642 元/部、合法建築物拆遷安置費租金水準 1,200 元/坪,業依第 4 次專案小組意見修正,請實施者說明後提請確認。

(二)本案 1 樓平均單價為 137 萬 1,033 元/坪,有關前次小組意見涉及派出所、武德殿及文化性服務設施未具商業效益,以店鋪價值作為調整依據是否合理部分,請實施者說明後提請討論。

八、風險控管機制部分:

本案續建機制實施者係採信託方式辦理,請實施者說明後提請確認。

九、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第33條、第48條規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於110年2月9日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整(詳附件9)，會中共有3人提供意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

柒、決議：

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會會議紀錄

壹、會議時間：民國103年5月26日(星期一)下午2時30分

貳、會議地點：新北市新莊區公所5樓會議室(新莊區中正路176號5樓)

參、主席：黃主任秘書秀源

記錄：黃茹偵

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

本次公聽會係依都市更新條例第19條規定辦理，都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定報核後，依規定於公開展覽期間，應舉辦公聽會進行計畫內容的說明，由地主、相關權利人與關心本案的市民來參與了解，後續再進入審議程序，公聽會主要目的係聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議。

歡迎大家參與公聽會，也感謝黃林玲珍議員、蔣根煌議員代表與榮和里黃里長，及兩位都市更新審議委員，張委員能政與何委員德富，與市府團隊包括財政局、城鄉局與文化局也共同與會出席，本案為事業計畫及權利變換計畫併送案件，有關計畫內容先由實施者說明後，請與會各位不吝提出意見。

陸、實施者簡報：略

柒、與會意見回應與說明：

一、大觀街39巷13號游克貽

(一) 老百姓最關心的是我的房子值多少錢？拆除時的搬遷如何處理？本人也參與過政府主辦的各項公共建設，各種眷村改建等等的案子，政府應該要服從多數、尊重少數、安置貧戶。

(二) 希望皇翔通知開會時，要載明依據的相關辦法，本人也是公務人員出身，也認同應依法而行，過去收到的開會通知上並沒有蓋公司大小章，僅說明要開會，太不正式，文件也不齊全。

(三) 剛提到的照顧貧困，相關的回饋、優惠，未來的價格、車位管理費多少錢等，應該都可以量化的，應該向在場的人講清楚，會有地方住、會有地方可以搬，如何照顧他們。這個更新案代表政府對新莊有期待，但對老百姓而言願景、計畫、或是文化發揚，都不是那麼重要。希望政府一定要照顧弱勢。

(四) 另外希望整個溝通過程中，不要語帶威脅，並保障當地住戶的安全。像這個更新案開始談後隔壁最近就遭小偷，個人認為這時間點太巧合。

二、輔仁大學景觀設計學系顏亮一教授

(一) 本人謹代表臺灣社會住宅推動聯盟及專業者都市改革組織提出訴求，訴求內容如發給各位的傳單「停止讓售公有資產、承諾轉做社會住宅——我們對新莊老街公辦都更案的嚴正要求」。

(二) 就我們的了解，新北市政府於更新開發完成後，除可分回文化性服務設施和武德殿的 1655 坪外，還會剩下約 15298 坪的土地，換言之剩下約 2/3 的樓地板面積，可能按照過去先例優先讓售給實施者，因此嚴正要求新北市政府在新莊廟街公辦都更案，開發後分回的樓地板，絕對不可出售給私人，而應該基於公共利益與居住正義的原則，做為公有青年出租住宅使用。

(三) 本案更新後房價每坪可達 60 萬左右，如果將這 90% 的地賣給實施者，實施者再用更高的價錢賣出，必然帶動附近房價上漲，這就是拿公有土地參與房地產炒作，完全違背公共利益。

(四) 為了抑制房價，財政部於 102 年 12 月已指示台北市參與都市更新的國有土地不得標售，新北市雖然採個案審查，但有鑑於前日新聞，新北市房價所得比為世界第三，所以在這樣的情形下，建議新北市政府應像台北市看齊，堅守公有地不出售，以及公有地參與都更優先分回社會住宅。

(五) 現今台灣都市房價不合理，馬英九總統才在 520 就職演講中，宣示加強居住正義；朱立倫市場也公開宣示推動社會住宅，主張「採政府不花一毛錢」，本案都更可以完全體現朱市長的理想，按照現在這個計畫，沒有甚麼需要更改的，政府不需要出錢，可以拿出 600 多戶青年住宅。請市府承諾將新莊老街都更案做為公有青年住宅的示範點，讓新北市成為台灣落實居住正義的標竿。

(六) 有關財政局提到各種方案都會納入評估，那未來的評估方式為何，是否為公開透明，還是黑箱作業？

三、李俊傑

(一) 本人代表 31 巷 5 號、9 號發言，我在新莊住了 67 年，我這戶所有面積有 232 平方公尺，和 9 號加起來大約 100 多坪，財政局對範圍內 20 幾戶只提告我們這兩戶，請問財政局這樣差別待遇的原因為何？而且是提告拆屋還地，是不是在我們敗訴之後，用同樣方式再向其他戶提告？我已向皇翔表示，我願意花錢來打這個官司，但是這會影響到大家的權利，你們既然想做都更，就應該要照顧現住戶。

(二) 甚至今天的會議是里長拿通知給我，才知道這個會，之前 8 月份曾在黃林玲議員辦公室和財政局開協調會，被告知必須要繳地上補償費五年，我們都有繳，為何只提告我們兩戶，是不是殺雞儆猴，況且這個官司打下來，對皇翔、財政局跟這個更新案是好的嗎？希望財政局代表能夠回應。

(三) 警察局宿舍木造的房子，我們協調願意把木屋還給你們（新莊派出所），我們自民國 30 幾年即開始居住，增建的部分為什麼要提告拆屋還地？增建的部分應該可以一視同仁，比照其它違占戶的方式處理。

【財政局回應】

(一) 對於顏老師提出的兩點進行回應，首先第一是停止讓售公有資產，並有引用的法條，目前新北市政府並無此條文內容，較相關的條文，應是中央制定法令，應為「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，其中提及國有土地 500 平方公尺以下時，土地可以讓售給實施者，惟僅規定國有土地部分；至於新北市相關規定為「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，並未有相關讓售實施者之規定，且新北市政府向來無讓售給實施者的作為，本案也不會進行讓售，請各位先進放心。

(二) 第二點，是顏老師提到轉做青年住宅的建議，有鑑於本案從審議、興建到交屋可能還有 4、5 年的時間，目前尚未有最終政策的決定；目前有的政策方向，除既有標售、標租外，社會住宅當然也是選項之一，後續本局會洽詢城鄉局等，並與相關單位進行通盤整體的考量後，再做成市府的決策。

【新莊分局新莊派出所回應】

本案當初自 100 年起，收到李先生的弟弟持續針對使用的土地和廳舍，陳情至少 10 次以上，故本局不得不提出拆訟，釐清產權關係。

【榮和里里長】

針對李先生提出的事情，里辦公室希望財政局、新莊分局與李先生三方可以另外進行協調研議如何處理，共創多贏。

四、日日春協會代表吳小姐

- (一) 本人代表台北市日日春管理協會發言，在台北市也有類似本案公有資產辦理都更，我們同樣關心公有地的處理方式；目前公有土地更新的兩大問題，是趕走違占戶和賣掉公有土地，都是本案會遭遇的情形。
- (二) 本案屬事業及權變併送，過程中對外公開說明的公聽會程序僅此一場，方才財政局回應公有地處分方式尚未定案，那接下來建築設計、公有資產處理是否還有機會重新討論？雖然剛剛有說明將分回文化性公益設施，但對分回的幾十戶甚至幾百戶的房產處理，及動線出入情形，未有說明，這也是市民會關心的項目。
- (三) 本案是公辦都更，應該加強本案公益性，期望都更處或主辦單位可以多召開幾場說明會，特別是針對公有地如何處理如何分配的說明。

五、吳惠敏（文德段 483 地號所有權人）

- (一) 本人從開始即參與本案各次會議，包含估價等，期間皇翔有負責任的送達相關通知。
- (二) 有關李先生的訴訟部分，過去是由我先提告，因為警察局占有私有土地快 50 年，也未付租金，那甚至是這次同意參與都更時，議會方面還覺得警察局幫私人維護有土地一段時間，應該除了拆屋還地外，並補償占用時間的 5% 之價差，那警察局也表示因經費有限，部分議員也認為應該可以取得相關補償經費；所以提告應該是因為我方的作為，警察局才會對違占戶提告；但是個人認為警察局等公有機關應該有雅量，不能比照一般方式對待居民。
- (三) 個人認為新莊的建設一定要走、也一定要進步，但是對於弱勢戶也要照顧，能讓我們住得安心。當然過程中相關單位和實施者可以用謙卑的態度來溝通，成就圓滿此本案。
- (四) 理想、實際和期待有總落差，個人尊重歷史，但也應該往前看，當然新莊這裡文化歷史的美和那些無價的精神是應該要納入考量的。另外皇翔的確是很努力、認真，和其他跟我接洽過的建設公司相比，但在溝通上仍然希望皇翔要改善。

六、大觀街 39 巷住戶○先生

皇翔告知只剩我們這一戶證明文件資料還沒交，且表示沒有提出水電或其他證明單據，將無法進行協調，事實並非如此，希望皇翔正面回答，且不要以別人的名字混淆。

【實施者回應】

- (一) 實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。
- (二) 對於要求住戶提出資料證明文件，是為進行違建戶身分的確認，此部分絕對沒有惡意，皇翔也會再次提供專屬的連絡電話，而後續的開會通知或相關公文，會同步副本給財政局或更新處。

【主席回應】

- (一) 李先生所提意見涉及個案訴訟，考量屬個案情形且已進入司法程序，不宜於公聽會上深入討論，建議請李先生後續於會後在和相關單位進行研議，並請黃里長協助。
- (二) 對於剛剛日日春協會代表吳小姐的意見，在此就程序部分進行回應，本案確屬事業及權變計畫併送案件，辦理公開展覽及公聽會，即今日此場，然於大法官 709 號釋憲案後，都市更新條例施行細則已配合修正，在計畫核定前須辦理聽證會，且審議期間若相關市民或地主有意願或提出陳情，本處也會於審議時一併通知，可於審議會上陳述意見。

七、與會居民（○先生）

- (一) 這個公辦都更是新北市政府第一件最大規模的都更案，但是今天聽到在座的人有遇到遭小偷、被欺騙、被告的情形，本來公辦都更應由政府公部門主導來幫民眾過更好的生活，本來反對的聲音原是來自文史團體對文化古蹟的保存，現在更衍生出違占戶的爭議，原本都市更新美意，卻造成新莊居民的撕裂，此部分政府代表要做說明。
- (二) 請教黃林議員，從剛剛聽到現在，有老伯伯生氣，有民眾被欺騙、有被遭小偷，那您說要風華再現，但是都更走到這裡，您覺得新北市政府在做甚麼、皇翔在做甚麼？
- (三) 我認為要公辦都更，但是不是建兩棟大樓的方式。自 5 月 26 日新月橋啟用後，很多人騎腳踏車經過，並一路往中港大排玩上去，若

在派出所和武德殿這地區都更，更新後頂多引入二千多人，其實不用靠興建大樓來吸引這些人，新莊有悠久歷史，有日本、清朝的在串聯中港大排，可以留下日本時代的建築，臺灣歷史就會在這邊，真的不用靠那兩棟大樓，全台灣的人就會來到我們這邊玩，用觀光吸引人來。

- (四) 議員從前為了保存新莊文化資源努力，也為新莊付出許多，在這邊希望議員，可以在年底選舉前，邀請全新莊區居民，共同來探討新莊都市未來發展願景和這個公辦都更案的定位。

八、與會居民（當地社區大學○小姐）

如同黃林議員所說，新莊是北臺第一街，雖然還不是普及於市民心中，新莊能不能有整體都市規劃和願景，讓新城區和舊城區可以有不同的樣貌。新莊的發展要往前、也要走、但是只能用蓋大樓的方式？毀掉武德殿和郡役所嗎？我們的都市更新要有新的思維。一個地方要發展，人和地方的故事也是吸引人的來源。

九、與會居民（○小姐）

- (一) 與各位分享小故事，前日有新莊高中老師詢問是否有進行導覽，經過輾轉得知說新莊故事的人在社大；在議員擔任市長的時候，曾經有大力推動新莊故事，但想請問現在還有沒有人在說新莊的故事，有誰帶孩子親自下去走，去看那些從清代留下來的碑、匾或柱？
- (二) 我們現在已經有在為新莊國小的學生，導覽各認識新莊老街，從武聖廟甚至到海山里，我們現在就可以帶孩子去認識新莊，那為什麼我們現在作導覽這件事的人這麼少，在抱怨大家都不了解新莊的故事；所以我們是要靠兩棟超高大樓來努力嗎？會不會以後就和孩子說，不用再去街上看，因為未來會有文化性設施館，會以某種形式保留下這些郡役所的磚牆或文化設施在裡面，未來孩子認識新莊時，看完新莊故事後，就帶到旁邊的文化性設施，而不會再走入新莊廟街了。
- (三) 我們在導覽時，發現過程中，廟街地區缺乏開放公共設施或可以供學生休憩的空間，此部分有沒有可能透過武德殿和郡役所的保留，以復古而非仿古的方式提供出這樣的空間。

十、黃林玲珍議員

- (一) 今天參與公聽會的感想，的確是應該要再多聽聽地方想法，好好了解、溝通一些問題應該怎麼解決，那任何解決方式，都應該要依照

法理情，有些個案，因為每個案情狀況都不一樣，只有個案的方式討論和溝通，才能圓滿處理，本人也很願意協助溝通。

- (二) 個人認為本公辦都更真的是個機會，我認為的新莊老街，應該是從大漢橋到輔仁大學，但是因為長久沒有好好的經營，所以漸漸沒落，因此我期望能夠靠大家協力來共同打造新莊風華再起。和各位報告，這都更案還是有遵照我們的要求和期許，立面的部分有保留舊有的風貌，古蹟的部分，更新後實施者也遵照要求，提供約640坪的文化性服務設施，這就是可以承載新莊百年歷史和門面的地方。
- (三) 最後，本次會議應該還是要回歸公聽會程序，聚焦在本案公辦都更，更新後應該要提供甚麼樣的設施和樣貌。還有回到地主、違占戶和實施者間，彼此共同努力，透過妥善溝通協調，達到多方圓滿的結局。

捌、主席結論：

- 一、今天各方的意見都應該是充分表達了，本案屬於公辦都更，主辦單位為財政局，都更處為審議機關，剛剛與會相關權利人提出的意見，不論是誤會或是其他情形，都會再要求實施者盡力溝通協調，並盡量減少資訊不對稱的情形。本案公開展覽期間自103年5月14日起30日，公展期滿前仍可至公展地點翻閱計畫書圖，倘有陳情意見今日未及表達者亦可以書面方式提出，更新處會彙整提供委員審議時參考。
- 二、關於當地居民及公民團體所提意見，在場也有都更委員出席，相關建議也都會納入後續委員會審議參考辦理。

玖、散會：16時整

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 1 次都更、都設暨文資聯審

專案小組會議紀錄

壹、開會時間：103 年 7 月 11 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：羅委員道榕、白委員仁德、黃委員富三

記錄：黃茹偵、陸道宏、陳敏慧

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、陳情人及議員意見

一、王怡清

(一) 這個公辦都更案目前我們所看到的發展方向，從量體來說，是一條摧毀老街的不歸路。目前的新莊老街，有不少一、二層樓的老房子，當中還有三、四層樓以至六、七層樓等後期所建的建築物，雖然或許不符合我們一般所想像的古色古香的老街，但是，不能否認，尺度還在，居民的生活還在，郡役所、武德殿乃至日式宿舍也還在，面對大漢溪的慈祐宮以及廣福宮及福德祠等許許多多，說出當年在台北盆地開墾的故事的廟宇，佈局都還在。但更新後由六米變八米的新莊街，要建起 33 層樓高的大樓，這種作法，無非是叫其他人也趕快拆了蓋大樓吧，這樣的新莊老街，再變成新莊後巷，然後再變成水岸豪宅，只是時間的問題而已。

問題就在於容積與建築高度，我相信設計單位已經在市府給他們的容積要求下，作出他們所能做的最佳方案了。希望本都更案的容積與建築高度必須重新檢討，請新北市府不要以振興老街之名毀老街。

(二) 第二個意見，我要舉英國約克市為例。英國約克市有一條被認為歐洲保存最好，最完整的中古世紀街道(Shambles)。這個街道上的建築物許多是建於西元 1350

年至1475年間的，到今天約六百年了，在這六百年間，也曾沒落破敗過，英國政府運用許多振興的手法，整條街道保留，目前這條街是整個英國最著名之觀光景點之一。二十年前我在英國讀書的時候，我的教授卻說他們認為並不成功，因為沒有常民生活，沒有人住，到了晚上就空無一人了。但是，我們的新莊老街卻擁有這個，任何規劃設計師用再美的設計圖也作不出來的特質，或許，今天的新莊老街無法替今天的新北市政府創造幾十億的收益，但是，再一百年呢？再兩百年呢？如果今天不要毀在我們手裡，難道不是留給未來的世代更多的機會，或者今天我們限於現實條件無法作出更好的方案，那就給下一代一個機會吧。新莊不缺地方蓋大樓，但新莊只有一條老街，拆了就沒了，一位歐洲友人這樣告訴我，在歐洲，歷史古蹟是他們的好朋友，裡面有許多智慧以及他們對他們歷史文化的驕傲，而且，最重要的是，拆了，就沒了。保存老街，應該要有新思維。希望本都更案能重新思考新莊老街的價值與未來，請不要只思考建築物本身及建築工法的價值，拆了一百年的東西，何時才會有五百年的東西？留下我們的好朋友吧。

二、李俊傑

- (一) 本案申請了獎勵面積 300 多坪，建議本案應該比照另一永和公辦都更案件的條件來處理違佔戶。
- (二) 市府在處理違佔戶的部分，只提告本人(大觀街 31 巷 5 號)及陳睦閣(9 號)兩戶拆屋還地，原因為何？
- (三) 本人已繳納了土地使用補償金及 5 年基地補償金，那時事業概要土地承租時效未過，市府卻不再跟我們簽約，這是欺騙的行為，已形成租賃關係之事實為何不讓已有租約的我們來承購土地並且參加更新分配？

三、張繼元

- (一) 請朱立倫團隊停止官商勾結行徑：在新莊老街公辦都更案中，僅政府和建商獲利(各至少 60 億元)，身為公有財的古蹟被毀滅，人民聲音被忽略，因此我們拒絕，因此我們拒絕新北市朱立倫政府作出的官商勾結與賤賣國土。

- (二) 以「公投」方式決定新莊老街古蹟保留活化與否的議題：新莊老街公辦都更案擁有高比例公有地，保留活化與否的公共爭議，請交由全民/新莊人共同討論決定，呼籲在適當的時機(與例來說，今年底選舉同時)舉辦公投。
- (三) 活化新莊老街門面的重要建議，打造「新莊文史生態園區」：新莊郡役所、武德殿、局長宿舍、宿舍群做為新莊老街近代歷史聚落的日治時期環鏈，應該整體被保留與修復，並以公有設施(如公園或文史生態園區)的方式進行未來的規劃與實施。
- (四) 每年舉辦公民參與之「新莊願景藍圖與規劃論壇」：新北市升格後，新莊成為一個沒有願景藍圖的地區，淪落為地方政府炒地皮的工具，呼籲新北市官員與新莊區政治人物每年應舉辦新莊願景藍圖與規劃論壇，讓公民參與新莊的未來發展。

四、曾美慧(新莊老街永續觀光產業發展聯盟)

- (一) 請問各位對新莊提出了什麼樣的願景？在這個公辦案中只得到兩棟河岸景觀住宅，來包夾新莊老街，這樣匆促進行開發可能會失去更多，應該先提出整體城市再生計畫。
- (二) 提供新莊老街永續觀光產業發展計畫給委員參考(摘錄涉及本案部分)：
 - 以新莊派出所及周邊營建及規劃「新莊老街遊客文創中心」，使成為活化新莊街的基地。
 - 文創產業的培力與發展。

作法：…3. 先進行捷運新莊站與老街間的遊客基地建設，地點在新莊派出所周邊。以「新莊老街遊客文創中心」構思，進行日治宿舍群進行整修復舊及局部更新，以及武德殿的修復；並規劃遊客廣場；日治宿舍群及武德殿修建完成後，日治宿舍群可開放招商發展創意小舖(如咖啡、美食)，武德殿在不破壞古蹟的情況下形塑老街特色故事展示館及文創飾品販售。4. 舊郡役所(派出所)目前仍然在使用，可待派出所所有新處所規劃，再納入「新莊老街遊客文創中心」規劃中。

五、張耕蓉、林沛瑾(新莊都更青年聯盟)

- (一) 本基地位於捷運新莊站周邊更新計畫內，當初被劃為優先

更新地區是為配合新莊站發展、符合周邊都市紋理及提高土地使用效率等，更新計畫要求要留設街角廣場及注意歷史古蹟的保存，建議降低建蔽率、提供開放空間並提供公益設施，當初的立意應該是良好，但在現在的設計上看不出來有符合當初劃定的意旨，故應該重新思考本基地與新莊老街間的整體規劃關係。

- (二) 本基地公有土地佔七成，且具文化資源，不應草率以水岸住宅為更新目標，忽略公有土地的本質？請新北市政府承諾公有土地將來分回的部分仍做公用使用，不會被標售。

六、賈伯楷

- (一) 本案位於新莊老街原日人活動區域，相對之下，漢人活動區域相對擁擠，若一旦本計畫進行，將會導致新莊老街生活環境更加惡化、擁擠，應重新檢討開發量體，保留日人活動區域、保留新莊郡役所。
- (二) 本案涉及拆除日治時期之新莊郡役所建築，然郡役所於先前文化局進行審查時，在贊成保護與反對保護委員人數相同的情況下，遭文化局決定不將郡役所列入文資保存。顯示郡役所的文資定位未有明確共識，應持續討論後再行決定。是故本案應先要求文化局重啟文資審查，待審查委員產生明確共識後，再依此共識繼續進行本案。
- (三) 如前所述，由於本案尚存上述爭議，又本案高達七成為公有土地，是故本案應進行聽證程序，廣泛全民參與，以釐清爭議，確保公有土地不遭不當使用。

七、楊兩青

- (一) 政府強調生態工法施作，面對生態敏感區，採用迴避、縮小、替代、修復、補償等原則來處理新開闢道路。
- 同理，面對文資敏感區，是否可用同樣的謹慎與耐心來研議此區是否有開發之必要性？既然不具有開發必要性，就應該暫停，迴避於此文資敏感區。為了非必要的開發，毀去極有文資價值的建築群落，是非常愚蠢且不值得的反智型建設行為。
- (二) 新莊已有「頭前重劃區」、「新莊副都心」、「塭仔圳重劃區」等大片開發區，新莊有很多土地可供蓋大樓，容納更多的

住宅，以新莊市區的範圍來看，整體新莊是否需要這樣大樓型的開發？這樣的情況下，新莊派出所公有地是否有需要汲汲地轉開發蓋大樓？

- (三) 相較新北市於不論是淡水、三峽、深坑、石碇、平溪等近年聲名大噪的老街，新莊老街確實不那麼為人熟悉，但不表示新莊老街的歷史較短、較沒有價值。而重視保護文物和有價值的歷史建築，保護原有生活方式和民俗風情對慕名而來的外地遊客，既是最佳賣點，也漸為在地區民所認同。應以整體規劃的方式來進行整合發展，重現新莊老街歷史紋理。

八、黃林議員玲玲

我今天主要是來聽大家的意見的，相信今天來到這裡的人都是關心新莊地區的，新莊老街該是怎麼樣的風貌、願景很重要，但不是在這個場合來提的，從大漢橋到輔仁大學這麼長的新莊老街，不是在這裡任何人就可以決定他的未來，我建議新北市政府整合各局處相關單位，對新莊老街意象展現、歷史傳承、文化延革弄出方案來，在更適當的場合好好討論。

柒、相關單位意見

一、市府交通局【書面意見】：

- (一) 本案設置 105 席機車停車位供公眾使用，請進一步說明其開放及管理機制，以及如何避免住戶車輛占用。
- (二) 請於公共停車場周邊決策點設置指示標誌，以導引公眾。
- (三) 公共停車場倘有收費情形，建議其費率可參考本市公共停車場收費標準，以落實鼓勵公眾使用，緩解新莊廟街周邊停車供給不足之問題。另後續應向本局申請停車場登記證，並將相關資訊上傳至本市公共停車場資訊系統。

二、市府工務局【書面意見】：

- (一) 基地環境：
1. 請補充地籍套繪圖（重測前後地號），並檢附周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。
 2. 請補充地籍套繪圖與建築物配置圖套疊。
- (二) 建築法令(行政)：

1. 請釐清本案是否涉及基地部分使用。
2. 請釐清本案是否涉及土地使用分區管制要點第六點第二項。
3. 本案申請範圍內大觀路 31 巷 3 弄，依 102 定-莊-789 號建築線指示（定）申請書圖所示為現有通路，請釐清有無涉及廢改道事宜。
4. 請將防災與逃生避難計畫提送本府消防局預審。
5. 申請獎勵容積項目及計算請標示於都審報告書中。
6. 本案是否須環境影響評估、交通影響評估、防火避難綜合檢討，請至各目的事業主管機關釐清。
7. 有關基地是否涉及捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。

（三）建築法令：

1. 人行步道獎勵於停車場出入口及住宅出入口是否應扣除，請重新檢討。
2. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
3. 涉及開挖率獎勵部分，請依「100 年 1 月 21 日新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」結論檢討計算。
4. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，是否符合規定，請釐清後修正。
5. 人行步道扣除植栽部分淨寬是否大於 2.5M，請標示於圖面上。
6. 1F 緊急昇降機排煙室僅設置 1 處出口，請釐清後修正。
7. 景觀設施超過 1.2M 部分請計入建築面積。
8. 住宅區部分店鋪能否設置於 2F，請釐清後修正。
9. 1F 店鋪請依建築技術規則設計施工編第 90 條檢討。
10. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
11. 空間名稱請依建築技術規則規定標示。
12. 排煙室不可直接開向居室，請釐清後修正。
13. 陽台外框架請與陽台合併檢討。
14. 露台上方構造物請計入容積。

15. 屋突格柵超過 9M 部分是否需計入建築物高度，請釐清後修正。

（四）建築法令（地下室）：

1. 地下室停車位鄰居室或非居室出入口，請依技術規則#60-1 條留設 75 公分之通道。
2. 防空避難室請區劃，並請依建築技術規則設計施工編第 76 條第一項第四款檢討。
3. 地下室防火門與停車位重疊，請釐清後修正。
4. 車道坡度、寬度請依規定標示。
5. 地下層停車空間請重新建築技術規則設計施工編第 60 條檢討車位大小規定。

（五）（高層建築、行動不便）：

1. 請將由建築線至高層建築緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。
2. 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
3. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
4. 請依建築技術規則無障礙建築物規定檢討。

（六）建築法令（立面）：

1. 陽台請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置（請專章檢討）。
2. 外牆造型裝飾版、裝飾柱及雨遮請依『新北市工務局建照業務工作手冊』檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置（請專章檢討）。
3. 屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置（請專章檢討）。
4. 空調主機設置於露樑上請依『新北市工務局建照業務工作手冊』5-24 檢討或經都市設計審議通過始得設置（請專章檢討）。

（七）其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應

由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

三、市府財政局：

- (一) 本件公辦是由新北市政府主導並由財政局擔任執行機關，更新範圍內長久以來巷弄狹窄、防災機能不佳、建物老舊不符耐震標準，現況實待改善，且新莊路 214 巷、新莊路過於狹窄對於人車通行現況也有危險，目前也存在武德殿修復作業待處理，派出所老舊不敷使用待重建，本基地又位於新莊捷運站附近有大量機車轉乘需求，整體而言，基於以上原因，考量市有資產活化，所以最後決定以公辦都更的方式來解決上述問題。
- (二) 針對基地內的文化資產，在之前都已經過審認，最終結果是武德殿列為歷史建築，文資委員另外亦建議保留新莊郡役所 1 樓的部分原始建築外牆及新莊停管場二樓後方屋頂木桁架，其他則均無保存必要。有關這應保留及建議保留部分本局在招商時，亦已要求得標廠商以最高規格將武德殿比照古蹟保存的方式提出修復再利用計畫，建議保留的磚牆及木桁架也將在更新後提供的文化服務設施裡修復展示。
- (三) 就整體都市計畫而言，本基地屬住宅區及商業區，非不可開發地區，且 102 年 7 月 1 日實施之更新計畫裡也明確指出此基地缺乏公共設施、巷弄狹窄等問題，希望藉由更新一次改善，因此本局認為此處可以也須要推動更新。
- (四) 計畫書內容請依下列意見修正：
 1. p. IV 本案公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會業已召開，請填列日期及發文文號。
 2. 有關人行步道用地及學校用地更新後登記所有權人請修正為「新北市」。
 3. 因新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點規定經政府指定額外提供之公益設施產權應另編建號，單獨登記。本案實施者僅捐贈部分文化性服務設施，似不符合前述規定，是否需捐贈文化性服務設施全部面積，方符合前開規定，請釐清。
 4. p. 10-4 第 7 點有關本案報核時間誤植為 102 年 12「日」，請

修正為 102 年 12「月」。

5. p. 10-4 第 6 條有關留設道路及人行步道面積檢討示意圖應為圖 10-2 誤植為圖 10-1，請修正。
6. 申請都市更新相關法規容積獎勵項目中，有關更新單元內部分 519、528 為既有巷道區隔面積合計應為 23.73 平方公尺，請修正。
7. 依據「捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫」，本案臨大觀街應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，請檢討是否符合。
8. 本案現有巷道情形概述中，文中述及大觀街 31 巷 3 弄，惟於圖 11-1 中並未標明，請修正。
9. 圖 11-4 坪面配置圖中「新莊市農會」已改制為「新北市新莊區農會」，請修正。
10. 依據 103 年 1 月 17 日新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案第 1 次工作會議備忘錄，實施者承諾於使用單位進駐前代為管理維護，無償辦理武德殿及文化性服務設施之安全管理及環境維護，並以交屋後 6 個月內為限；另未來新北市政府如有需要且符合相關法令規定下，願無償辦理武德殿對外開放及提供人員協助導覽，並以交屋後 4 個月內為限。以上事項請於事業計畫中敘明。
11. 公共使用機車停車場以 1 戶表示，是否為獨立編列門牌？
12. 依據圖 11-10，目前文化性服務設施廁所設計似乎無法於營運時間外提供使用，可否改善？
13. 有關新莊派出所室內空間配置是否與新莊分局確認實際需求。
14. 本案文化性服務設施是否符合無障礙環境需求，請提出說明。
15. 有關更新期間於新莊派出所原有轄區範圍內提供安置地點一事，請實施者配合搬遷期程預為辦理。
16. 附錄三-5，本案公寓大廈規約有關管理費部分，市府分配部分並未另外規範，有關文化性服務設施、公共停車位等請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，有關武德殿及新莊派出所

大樓及其地下室空間因建物結構與住戶區隔且獨立出入口，可單獨自行管理，應可免計管理費，請調整。

四、市府文化局：

- (一) 文化局針對陳情人意見進行回應，郡役所已配合提報人要求，依文資法辦理並完成文資會勘程序，並作成不列冊追蹤的決議；惟提報人仍續陳情至文化部，本局已回復文化部辦理歷程，實已依文化資產保存法完成法定審查程序。
- (二) 武德殿拆遷重組一事，因武德殿為已公告之歷史建築，實施者提報期以更新單元內拆除重組辦理，因屬文化資產保存重要事項，需經新北市政府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會審查同意，因本次有四位文資委員出席，將尊重在場委員意見。

五、警察局新莊分局：

- (一) 為提升服務品質和交通，願配合政策，達到改善廳舍品質目的。
- (二) 另本局需求已於擬訂時提供給市府參考，針對目前規劃無意見。

六、市府城鄉局（住宅科）：

是否於本案設置社會住宅將納入本府整體住宅政策考量，初步評估因本案位於捷運出口附近，倘財政局可分回更新後房地，部分提供作為青年或社會住宅等設施，就區位等條件上來看是適宜的，建議財政局納入評估。

七、市府城鄉局（都市設計科）【書面意見】：

- (一) 依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請修正。本案車道出入口為三處，提請委員討論。
- (二) 依「新莊土地使用管制規則」第七條規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得

免計樓地板面積。本案是否位於捷運站 300 公尺範圍請設計單位釐清。

- (三) 供住戶使用之自行車停車位目前集中設置於 B 棟，考量使用之便利性，建議分別設置。
- (四) 依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓。
- (五) 依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (六) 綠化面積檢討之綠化困難部分，請確實依土管檢討，並請詳列綠化困難之範圍。
- (七) 依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，請補充說明及檢討。
- (八) 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。並檢附喬木數量計算式。
- (九) 請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (十) 依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。
- (十一) 依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，本案設計超過六公尺，提請委員討論。
- (十二) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請修正。
- (十三) 本案申請保水獎勵，開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，請修正。

(十四) 廣告招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」逐條檢討，並檢附詳細尺寸圖說。並依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定檢討其設置位置及形式。

(十五) 有關本案挑空部分，請設計單位依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」專章檢討。

(十六) 報告書部分：

1. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係（包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境）。
2. 請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、景觀植栽、屋脊裝飾物及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。
3. 請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
4. 法規檢討須逐條檢討及說明。
5. 部分對照頁碼有誤請全面檢視修正。
6. 缺鄰棟間隔檢討。
7. 請釐清法令適用日期。
8. 提案單須載明所申請之獎勵。
9. 缺消防核准文件。
10. 請標示籬位置。
11. 缺歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。
12. p3-8 住宅區及商業區圖例標示有誤。

八、市府更新處（更新發展科）：

本案更新單元位於體育場至新莊廟街都市更新計畫內，故依該都市更新計畫，於大觀街應留設 6M 建築退縮，另依據細部計畫土管要點內容，於新莊路應留設 2.5M 人行道和 3.52M 騎樓，此部分需由實施者檢討說明。

捌、委員綜合意見

一、古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議：

- (一) 武德殿現況是面對慈祐宮舊街道，本次方案搬遷至大觀街側，可能造成原有紋理與慈祐宮古蹟無法連結，過去決議內容應為原地保存，警察局應配合景觀設計，因此本次實施者所提拆除後異地重組之計畫與原有決議不同，請實施者依原決議修正。
- (二) 本案進行武德殿位置搬遷應有充分理由，且完成開發離場後，武德殿開放使用與外部開放空間維護管理，易成為住戶共同承擔之負擔，此應納入考量。
- (三) 武德殿位置有其空間節點意義，故市府單位應提供相關會議紀錄，供實施者參考，於文資決議未改變前，應依相關決議辦理。
- (四) 老街拓寬是否有必要性，路越寬易造成鄰地間隔，變相鼓勵汽車發展，此與大眾運輸發展概念似有違背，請交通單位考量。
- (五) 本案因鄰近捷運站，可參考京都車站案例，藉由車站與大量體集中之設計，提供商場和其它現代化設施，使京都能於狹小街道巷弄之限制條件下，得以復甦。
- (六) 停車場是否需設置此規模？應參考台北市 U-bike 案例，推動綠色運具使用。
- (七) 開放空間和整體建築配置應與新莊廟街連結及呼應。
- (八) 對於本案擬保留派出所部分結構於文化性服務設施內，此舉可能無法完整呈現原有樣貌空間，建議設計應納入文資角度調整。
- (九) 關於實施者提出，為避免後續施工及地下室開挖造成武德殿損害，建議仍先行拆解後異地保存，再於原位置進行重組修復，因此部分涉及武德殿建物本身拆解，是否同意需經本委員會大會決議。

二、都市設計審議：

- (一) 感謝文資委員提出從老街發展脈絡出發之建築設計想法，本案緊鄰新莊捷運站，建議應結合 TOD 概念，有助本案後

續修正。另本案若武德殿原位置保留，配合相關設計規範與地下室亦請實施者開挖配合調整，惟整體建築設計可能產生大幅度改變，故都設委員會本次暫不予審查，待歷史建物處理方案確認後再行討論。

- (二) 都市環境窳陋不良應由都市更新解決，但是如何回應新莊廟街氛圍、風華脈絡和地方記憶保留，有賴實施者團隊提出更好的方案。

三、都市更新審議：

- (一) 因本次多數陳情人與意見，多針對大區域尺度觀點下新莊廟街應有之願景規劃，故建議實施者於下次提會時，應說明本更新案基地在於整體廟街尺度架構下之定位與想法。
- (二) 本案應朝向地主、政府、地方意見、弱勢戶與文化資產五贏之方向努力。並朝合情、合理、合法進行探討，不應只偏重其中任何一項，結合實務和理論來成就本案。
- (三) 本案涉及文化古蹟、舊街功能和整體環境特性，建議可朝兩方向進行，涉及跨領域議題與非屬都市更新委員會審議範疇部分，應由府內相關局室依其權責辦理；另涉及都市更新審議原則項目，應就相關規定與執行內容，盡量提供具體、可聚焦且明確之建議，才得於現有法令基礎下，進行實質審查與研提可落實之方案。
- (四) 本案因屬公辦都更，故針對投標需知內容，請實施者詳細說明本案招標應辦事項與相關承諾項目，並條列對照處理情形，提供委員會確認有否確實執行。
- (五) 請說明本案整合周邊，擴大更新範圍之處理情形，仍應保留納入鄰地共同辦理更新的可能性，擴大更新效益和整體建築設計調整機會。不論是範圍內或周邊的整合，實施者與民眾溝通應更透明、詳實。
- (六) 除開放空間應著重與整體環境關係外，也應考慮到未來住戶，是否應有私有開放空間並有所區隔。
- (七) 有關公益設施後續使用維管，亦請預擬方案清楚說明，並將必要部分納入規約草約中。

玖、會議結論

- 一、武德殿是否原地保存修護或得拆解後再原地重組，建議請文化局依相關文化資產辦法與權責委員會進行議定後續行審查。
- 二、另感謝各方人員，包含文史工作者及當地代表等，所提供寶貴意見。本案雖經實施者表示，因受公辦更新原委託實施者之招標契約約束，如共同負擔比例最高值和最低樓地板面積等限制了規劃設計彈性，惟仍請實施者繼續努力，在符合相關規定及契約要求下，整合各方意見後調整方案，續提下次小組會議討論。

壹拾、散會：17時30分

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第2次都更暨都設專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國103年12月29日(星期一)上午9時30分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室

參、主持人：羅委員道榕、白委員仁德

記錄：黃茹偵、陸道宏

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人發言：

一、陳健一先生(新莊老街永續觀光產業發展聯盟)

(一)為何今天實施者簡報時間可以有將近90分鐘，和陳情人卻只有3分鐘的陳述時間，不甚妥當。

(二)此公辦都更案不具公益性，毀214巷空間紋理，破壞捷運延伸老卡路徑，使活化老街失去機會。本案更新後新北市政府雖得分回66億元的房地價值，但本更新基地若全區改為保存做園區，每年應至少可吸引10億至20億無形的觀光財收入，請市府再行衡酌。

(三)基地有新莊郡役所建物，文資認定有爭議。郡役所檢定過程中，文資委員同意情形是1/2對1/2，但是新北市政府文化局卻在會議上替文資委員建議應如何處理，此部分有違法疑慮我方也向文化部陳情，因此我認為本案郡役所文資程序並未走完。另有關99年時認定程序時，尚有包含日式宿舍，那為何103年重啟認定時日式宿舍卻不包含在內，此部分是否為文化局片面之詞。

(四)基地為新莊市區唯一日治空間，建物及紋理清楚，若拆屋建樓，將失去日治空間，日人在新莊的歷史空間消失，並不妥適。

(五)另本案需辦理公辦都市更新，負責辦理招商程序的是新北市政府，啟動審議程序的也是新北市政府，另外涉及基地範圍內有價值的建築物文化認定審查的，又是新北市政府，以上這些是否有包庇之嫌。

(六)另外此更新單元的區位為該新莊廟街地區重要節點，更新不應該僅

是蓋幾戶豪宅或幾戶人的房子，應該要成為老街活化的很好機會，我認為今天的都更規劃討論的還是以政府可以拿回幾億、建商分回幾億的方向進行。這個部分希望審議委員能好好考量。

二、李俊傑先生（大觀街31巷5號）

- （一）本人代表新莊區大觀街31巷5號和9號發言，行政程序法有規定，行政行為應以誠信方法為之，並應保障人民合作和信賴，在這都更案內，只有我們31巷5號和9號被提告，為什麼我們在101年5月提出要承租土地時，他們說房子和土地非我們的，所以無法承租，而到101年6月份時，財政局在黃林議員辦事處說明只要在82年前實際使用者，只須繳納5年不當得利使用補償金後，即可繼續使用，所以我們當時11戶的違建戶同意繼續繳使用補償金，像我本人就需繳納百萬元，那我們要繼續承租，弄了半天，卻在一年後又說不可以，甚至102年7月份，新莊分局對我們提告，要求我們討還房屋。而法官認為房屋係為被告所建，而新莊分區委任律師則提第二順位要求拆屋還地，這是政府的土地，但如果拆屋還地可以成立，我也認同，但為甚麼只提告我們5號和9號兩家住戶而不是全部提告。另外，我在103年2月份又向財政局提出承租房子，但財政局表示102年11月已規定無法繼續提供承租，後續法院判決房屋為我方所有後，但我方再提出承租土地要求，卻得到前後不一致回應。
- （二）就新北市政府和皇翔協議提供資料內容，違占戶僅能就20幾坪部分，以每坪約20萬元購買，超過部分則需以60萬元左右購買，房屋購買售價超高實屬不合理，且從議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要40幾萬元，這個部分是不是政府未善盡監督之責。另請將今日會議紀錄寄給我們。

三、張繼元先生

- （一）本案爭議大，亦間接促成新莊公民的覺醒，地方歷經3年來的討論（數十場以上的願景工作坊、老街導覽等），新莊的公民已提出「新莊願景公民宣言」（有寄送予新北市長朱立倫、新莊議員等），因此，在「新莊老街歷史保存計畫」尚未被制訂出來前，應停止本案之進

行。

- （二）觀看其他國家的老街優質更新案例，如日本古川町、柳川等地區，就創造出「另一種的都市更新」想像，建議本案可參考其他國家的作法，由政府、公民團體及人民一起共創「新莊永續發展」之老街願景，讓新莊老街成為全台最棒的觀光文史老街，也是全台少數擁有300年實體建築群的老街。
- （三）本案更新基地內涉及「新莊老街三百年歷史」的「日治空間」，若毀壞新莊郡役所、武德殿、日式宿舍、水牢等等具有歷史價值之空間，將使新莊老街的「日式環節」這個年代被破壞，將錯失老街觀光的資產，同時，其中的「新莊郡役所」為日治空間中最具文資價值的重要建築，亦是全台灣「郡役所-武德殿共同體」上保留的唯一歷史空間，且郡役所亦保留大台北地區唯二的「水牢」。年前，新北市政府文資科在不符合「比例原則」下，擅自決定「新莊郡役所」文資不列追蹤，經公民團體行文文化部後，文資科仍不為所動，因此，在該案如此爭議下，建議因都更而無法認定文資身份的「新莊郡役所」能夠回到專業委員會，重啟文資審查。
- （四）公辦都更，應朝向「人民共用」的發展，非以兩棟豪宅建築規劃。因此建議，停止豪宅的都更，改以讓人民擁有自由、玩樂等之公共空間，如新莊文史公園、新莊博物館等。另外在面積這麼大的地方，除了應該要提供現住戶更好的安置方法。
- （五）建議新北市政府於本案提請大會時，能正式討論再各面向爭議下，停止由皇翔建設公司主導的都市更新案，而在政府、人民和公民團體，共同討論後，共同打造新莊未來願景，這才是我們要走的路。

四、魏春金女士（代表陳金水先生發言）

今天代表先生出席，本人也已經在這裡居住70多年了，現在皇翔建設公司要和我們配合都更，要我們拆屋，但目前仍不知道要給多少錢也不知道怎麼搬，隔壁的住戶也不知道是不是這樣的原因自殺；而為了這麼房子我也幾乎睡不著，因此也來此陳情希望政府能協助幫忙。

五、賈伯楷先生（台灣綠色酷兒協會 副秘書長）

- （一）皇翔建設於今日會議回應了本人於上回會議之意見，其中提到根據有關機關針對範圍內之新莊郡役所及日式宿舍群之文資審查記錄，皆認定兩者不具保存價值，將予以拆除。然仔細調閱文件，可發現由文化局作成之會勘記錄，僅以兩、三行文字「結構殘破」、「環境髒亂」簡單帶過。而本人於昨日（12月28日）於都更基地現場勘查，可發現日式宿舍群各建築狀況不一，有的確實殘破，但也有的保存狀況良好，仍保有完整屋瓦。皇翔建設不應直接將會勘記錄複製貼上，而應將所有的日式宿舍清查列表，一一詳述個宿舍之現況，再將保存現況良好者予以保留。文化局亦不應該對其粗糙審查現勘卸責。此外，儘管新莊郡役所（派出所）並未列入古蹟或歷史建築，但以納入歷史建築之武德殿為郡役所之附屬建築，依文資法，文化史蹟應制訂保存計畫，保存計畫除本體外，其週周遭環境亦應納入，是故郡役所應納入保存，不應拆除。
- （二）本案之計畫目的，包含改善整體環境、整合公私有土地，然本案範圍並不方正，將東南、西南角之私人土地排除在外，導致實際更新土地僅市有土地及水利會之土地，此舉顯然是皇翔建設為便宜行事，不願與東南、西南居民達成共識，僅為追求利潤，使得本案範圍缺漏，根本違背本案之計畫目的，皇翔公司僅以「優先順序」作為卸責之理由。是故本案實際內容與計畫目的已明顯偏離，市府應積極介入協調。若本案實際內容，仍將同樣急需改善環境、整合之東南角、西南角排除，則不應予通過。
- （三）本案以顯見之文資保存爭議、居民迫遷爭議，應依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」第三點，舉辦都更聽證。且皇翔建設亦表示不反對舉辦，是故市府應儘速舉辦聽證，否則恐有違法之虞，以免訟累。
- （四）對於本案涉及之文資保存爭議，應以容積移轉方式，以保障建商及地主權益，政府配回部分應主動縮減，藉此減少開發量體，保存文化資產及減少因擁擠而造成之生活品質倒退。

六、王日舒先生

- （一）希望公辦都更可以公辦公用，希望迫遷戶能夠得到最好的，希望重啟文資審查，保留新莊郡役所。
- （二）新北市將此地指定為優先更新示範點，主要為改善新莊老舊窳陋地區活化新莊，出發點善良，但卻因其過程草率不公開，破壞了新莊重要的文化景觀和犧牲人民權益，請重新檢討公辦都更，讓新莊老街成為新北市最在地參與式的公辦都更。

七、鍾議員宏仁

- （一）本人住在新莊，新莊的建地很多，因此新莊不缺豪宅，也不缺高級住宅。而本更新基地因鄰近捷運站而優先開發，本人並不反對，市府積極的活化公有地和市有資產，但若依都市計畫變更邏輯，應先就新莊地區整體空間發展進行規劃考量，那個區域定位如何、未來如何發展應該有規劃；其中新莊老街分為前中後三段，本更新地區位於新莊中段，文化資產如果被破壞就回不去了，我不完全反對本案開發，但本都更案的程序，應該更公開，並且多徵詢在地意見。
- （二）從今天的資料來看，本更新開發的規劃是朝向興建兩棟高樓層的住宅，個人認為這個方向是錯的，若在其他地方，政府為財政考量處理公有土地還情有可原，但本更新基地係在新莊這個文化歷史記憶深刻的地方，卻要比照一般地區做高強度的開發，個人非常反對，且牽扯社會爭議非常多，若硬要開發，或過程思慮不周延，將容易產生紛爭。
- （三）本開發基地是以公有土地為主，在現在這個時代的氛圍，公有土地原則上應該是不能任意處分，但本案卻又假都更之名進行商業開發行為，這其實就是變向在處分公有土地。如果本案真的要進行開發，那應該要從更高位階的計畫，去重新定位，也應該要整體考量。而對於地方團體所提不同觀點，有時見仁見智，但公有土地應朝公有、公用及社會最大公共利益為主。我不反商，如果站在皇翔和廠商立場，追求利潤無可厚非，但如果站在市府立場，應該要站在市民、社會和城市發展的角度思考。

(四) 本人為新科議員，有收到今日下午都市更新審議委員會大會的開會通知，但卻沒收到本案開會通知，這部分在請作業單位應多注意。

八、周議員勝考

本案是為了活化土地利用，提升市有土地價值而進行都市更新開發，目前已經進入到審議程序，就應該要按照程序去走，而對於百姓有疑慮的，應請實施者盡到責任，合情合理的多去做溝通及協調。

捌、相關單位意見

一、市府財政局

- (一) 有提到本案公益性議題，原推動本案係因新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，且新莊路僅 7 米，民眾步行時容易造成人車爭道情形，且廟街缺乏文史展示空間，周邊巷弄狹小、周邊環境窳陋，致使消防、救護車無法進入。另外因本基地鄰近新莊捷運站，市府也已評估作為社會住宅之可能，上述總總問題，透過都市更新將可解決。
- (二) 本案市府未來分回之房地，將優先支援市府各項公共政策目的，剩下的部分若有餘裕，也考量透過出租方式來進行管理利用。
- (三) 有關基地範圍，市府當初招商時之範圍即為目前實施者所提範圍，針對基地東南、西南角部分係採擴大方式整合，若土地所有權人明確表達不願意參與更新，則不勉強其參與本案，並以原招商之更新範圍作全案更新規劃。

二、市府文化局

- (一) 先針對文化資產部分，首先針對武德殿相關修護計畫，申請人也有提送相關計畫至文化局，文資審查也予修正後通過，待修正後提送本局確認後通過。
- (二) 另針對郡役所文資身分認定，多方參考與會委員意見，是做成不列冊追蹤決議，程序是合理且完整的，若有新的事證提出，才得以重新考量是否重啟文化資產認定。
- (三) 針對文化性服務設施，目前是朝博物館類型，作為展覽地方文物之

用，因為目前空間以展示為主，所以目前應該只有現場工作人員，不會有很大的進駐行政辦公空間。相關細節將在會後局內續為研議。

三、市府警察局新莊分局

針對四、五樓頂層類似天線或廣播系統設置是否有調整空間一節，其設置係為依照民防法設置的民房警報鐵塔，以前針對防空或演習警報發布使用，所以設置於派出所上方，近年雖已無空襲，但參考日本案例，做為地震、火災等特殊情形透過此系統進行訊息廣播發布，因此系統屬於派出所的基本功能，仍有設置必要。另是否可移至高處問題，因廣播系統若設置於高處，喇叭可能無法有效傳達到地面民眾，故建議仍維持現行規劃。

四、市府交通局

針對本案提供 100 席機車停車場部分，市府財政局已於 11 月中旬開會研商，刻正徵詢接管單位意見，後續可能由文化局、新莊區公所和本局其中一方進行接管。

五、市府工務局（書面意見）

- (一) 請依都市更新條例第 61 條之 1 規定以擬訂都市更新事業計畫報核日確認本案之法令適用日期並於報告書頁面內容載明，並依適用日期之土地使用分區管制要點檢討：建蔽率容積率前後側院及停車數量...等，亦請一併說明是否涉及雨水滯留設施等項目。
- (二) 不可綠化面積仍請依土地使用分區管制要點第 18 點正面表列項目檢討。
- (三) 臨計劃道路之人行道設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及無障礙空間之規定作檢討，另有騎樓部分僅可扣除法定騎樓面積，自設騎樓仍需依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。
- (四) 外裝飾版請依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。
- (五) 高層請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示，與建築物相鄰處請留設 1.5M 人行通道。

(六) 本案供公眾使用停車位請考量無障礙使用並檢討使用之合理性及進出便利性等項目。

(七) 有關更新範圍內文德段 60-8、61-4 地號等 2 筆土地是否涉新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關規定，請釐清。

六、市府城鄉發展局 都市計畫科(書面意見)

(一) 上開都市更新事業計畫暨權利變換計畫案所涉新莊區文德段 519 地號土地，由「古蹟保存區」訂正為部分「商業區」部分「住宅區」(面積暫訂為 108.9 平方公尺及 451 平方公尺)一節，屬目前本局刻辦理「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案及「訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案訂正內容第 1 案，其中訂正為部分「住宅區」面積為 120 平方公尺(包含新莊文德段 519、531 地號等 2 筆土地)。

(二) 前開訂正都市計畫案訂於 103 年 12 月 30 日提請新北市都市計畫委員會第 52 次會議審議，惟最終核定面積仍須視都市計畫委員會審議結果而定。

(三) 檢送前開訂正都市計畫案涉及上開內容公開展覽書面資料影本，俾供貴處參考(附件)。

七、市府城鄉發展局 住宅發展科

經評估本區位位於捷運新莊站周邊，區位適合作為青年社會住宅，有關相關建築配置及需求調整部分，後續會再和主辦單位財政局溝通。

八、市府城鄉發展局 都計測量科(作業單位代為宣讀)

請釐清更新基地北側之現有巷道大觀街 39 巷及景德路廢巷後之路幅寬度為何？以及該建築線位置為何？

九、市府都市更新處 更新發展科

依據本案所在捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案建築設計尚符合該上位計畫內之都市設計原則。

玖、委員意見：

一、都市設計

(一) 依新北市都市設計審議原則第三條規定汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，本案目前規劃為三處車道出入口，提請大會討論。

(二) 本案供住戶使用車道出入口位置緊鄰景德路與新莊路 214 巷交叉路口，考量安全性及為降低外部交通影響，請補充交通相關分析說明及改善方式。

(三) 依新北市都市設計審議原則第三條規定自行車應以單層停放為原則，目前規劃為雙層停放，提請大會討論。

(四) 本案基地位於捷運新莊站與新莊老街之間，考量人行動線延續性，請補充說明與分析本案人行動線規劃方式，如何有效串連捷運站及新莊老街。

(五) 本案基地緊鄰新莊老街，且武德殿位於基地內，考量本案建築物應與基地周邊環境有效融合，請補充說明本案建築物與武德殿及新莊老街建築立面與量體上之處理方式，並請檢附剖面、透視等圖說，說明本案建築量體與武德殿，另有關武德殿管理維護方式請專章說明。

(六) 本案位於新莊老街且武德殿於基地範圍內，規劃設計應考量都市脈絡及社會性等相關議題，故規劃設計需加強其論述及回應，請專章說明與分析。

(七) 依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，本案規劃為退縮 6 公尺人行道再設置騎樓，委員會原則同意目前規劃方式。

(八) 請檢附地面層中庭景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。

(九) 依新北市都市設計審議原則第六條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。

(十) 請加強屋頂綠化及壁面立體綠化設計，並檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。

(十一) 考量夜間行人安全，請增設景觀高燈。

(十二) 依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，請修正。

(十三) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置，請修正。

(十四) 請加強空調主機立面美化設計，請修正。

(十五) 依新北市都市設計審議原則第四點規定，商業區地面一至三層應以規劃商業空間為原則，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳應獨立區分，目前 A 棟地面三層規劃為管委會空間，提請大會討論。

(十六) 報告書部分：

1. 提案單須載明所申請之獎勵。

2. 請檢附歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。

二、都市更新：

(一) 有關陳情意見涉及更新單元內現住戶權益部分，考量本案係為公辦都更案，因此實施者應和現住戶應更有密切的溝通及協調過程，剛聽到有部分陳情人，表示不清楚可分配多少，自身權益為何，該部分要請實施者善盡實施者應盡之責，再妥與現住戶或相關權利人溝通說明。

(二) 本案為公辦都更，且位於具高度文化敏感之地區，因此除了滿足契約限制條件外，更應注意本案與周邊環境銜接與調和。並適酌考量地方團體意見調整設計，請再邀請地方團體或關心本案民眾再辦理

座談會，陳述各別意見並溝通彼此困難處，本案才有機會產生有繼續推動和多贏之機會。

(三) 有關更新單元範圍，擴大更新範圍 A 區實為重要，是否能獨立辦理更新應予說明？而本案對於和鄰地 A 區整合情形說明略顯不足，若有機會，是否應再努力進行協商。

(四) 更新獎勵部分：

1. 針對捐贈公益設施為文化性服務設施部分，請確定未來接管單位，俾利釐清使用需求及後續維管事宜，請釐清並補充說明。另捐贈之公益設施之相關設備提供，請一併釐清。

2. 有關更新單元範圍左側臨新莊路 214 巷退縮 4M 至 6M 不等寬情形，請說明是否有其他功能性考量。另就警察局車道緩衝空間與退縮獎勵空間重疊，未符獎勵均退縮之規定，請檢討修正。

3. 本案獎勵申請項目涉及相關估價內容，故請實施者補充估價報告，內容應包含捐贈土地估價和二樓以上均價說明。

4. 綠建築提列維管經費和綠建築維管期程用應納入計畫書中說明。

(五) 建築規劃設計部分：

1. 本案更新後，除了興建大樓外，對於該街區正面貢獻情形應予說明，並請實施者補充。未來若進行社會住宅、或是出租住宅或青年住宅，也應說明其規格和用途規劃，另本案是否尚有其他公用需求可於本案提供，該部分請財政局協助釐清。

2. 本案實施者於會中提到，中庭沒開放僅供社區使用，請實施者釐清是否有設施圍牆，並提供相關模擬圖說進行說明；而是否有高層緩衝空間設置於該中庭內，是否符合高層建築應留設緩衝空間之要求，請釐清。

3. 另就違建戶部分，本案應盡量避免造成現住戶無法繼續居住之狀況。後續若採現地安置處理方案，現行更新後之建築坪型規劃最小約 30 幾坪，其是否能夠負擔，請實施者再衡酌，必要時請調整坪型設計。

另目前依據實測面積進行容積獎勵申請，而違占戶安置面積之計算，應回歸容積坪換算銷坪之方式做分配，較為適當，請修正。

4.有關廢巷改道部分，大觀街39巷有部分範圍非更新單元範圍，若涉及該部廢巷改道，應依工務局程序進行該部分之廢巷改道申請。

(六) 本案選配原則店面部分是否有其他選配規範，請實施者釐清說明。

(七) 其餘有關計畫書內容文字錯誤、圖說模糊部分，請一併通盤檢討修正。

拾、結論

(一) 本案目前規劃內容及發展方向，因與地方居民代表及相關團體意見與期待相異，請主辦機關財政局於下次專案小組會議前，就其所關心議題及政策立場，包含更新後公有房地之處分利用、相關文化資產存續及廟街整體規劃構想，邀集相關單位召開座談會與當地居民及關心本案之公民團體再次溝通及說明，俾利本案後續審議之進行。

(二) 本案涉及違佔戶協調、廢巷改道計畫、公益設施及捐贈停車位接管、更新獎勵等內容均尚未釐清，請實施者併同委員及主管單意見修正後提下次小組續審。

拾壹、散會：下午1時30分

「擬訂新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國108年9月10日(星期二)下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義、賀委員士庶

紀錄：俞俐維、李如晴

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見

一、人民陳情意見回應及說明：

(一) 陳建一(新莊老街永續觀光產業發展聯盟)(含書面意見)：

1. 這個案子到了這個程度，只差程序走完後就要拆掉了，我現在再來談我的立場好像也不會有任何意義。武德殿看似友善被保留，其實只是建商的樣品屋，它跟周邊時空、環境完全沒有關聯。

2. 我的態度是留住歷史的每一個細節，今天在座的每一位都應該被留作紀念，這是讓新莊老街墮落的重要里程碑。在這裡90%的公有地被私有地綁架，而相關的文資審議在暗中動手腳後的結論為拆掉，新莊日據時代的重要象徵就這樣被抹平了。不管是從古蹟、文化還是活化老街角度，這個案子都缺乏正當性及公益性，而我們的民主機制、議會機制、監督機制卻都救不了這個新莊老街。在此政府是很重要的業障角色，如此歷史級、重量級的街道無法讓其活化，我看到了政府機制、文資機制、都市發展機制是問題所在。

3. 這是公辦都更案，應以公益性為優先考量，但政府卻是先簽約了再來綁架文資。102年的文資現場上委員對於是不是古蹟各持一半意見，但政府的公文卻直接下結論說這不是文資。再來文化局找這些文資委員的時候理應迴避，但卻沒有迴避，文資是你們的、政府是你們的、評審是你們的，有次我到現場政府卻找一堆建商跟我聊天，這樣不公開透明的文資結果不值得尊重。現任市長的態度不明，但

以目前結論來看這個老街只是導向更壞的發展，應該讓所有新莊人民好好出來抗議這件事情。

4. 近年來，文化部如火如荼推動國家文化記憶庫的建置，「地方知識學」、「地方創生」在全國各地喊得震天價響，但我們卻接到「新莊郡役所」不列入文化資產的結果，而且不列冊的理由是「不具特色」。新莊郡役所(現新莊分局)與暫列為歷史建築的武德殿，是全台灣碩果僅存主體建築(郡役所)與附屬空間(武德殿)仍然保留下來在日治時期的地理空間，而整個北台灣，即使只以新北市而言，都是僅存的日式郡役所與武德殿。儘管兩者皆因時代變遷而有增改建，但新莊郡役所僅只表面拉皮，主結構仍然完整，甚至比武德殿保存良好，但卻因「公辦都更案」土地利益而硬是被按上「未具稀少性」、「不具地方特色」之牽強理由。這個都還沒算上已拆除的新莊分局長舊宿舍和即將拆除的日式宿舍群落，原本郡役所、武德殿、分局長宿舍、宿舍群落是一完整的街廓，清晰可獨歷經清代河運、日人統治的人文地貌，卻因土地炒作的短視近利，將被夷為平地，興建到哪裡都長得一樣的高樓大廈。在這個全球化的時代，現代化的城市長得大同小異，一模一樣的超市、購物商城、連鎖店、地鐵、百貨公司……等，沒有地方感的城市乏善可陳。競逐文化觀光產業的城市，在在突顯自己的獨特性，以其「地方感」吸引世界各地的旅人。然而，新莊，原本是深具歷史感與地方感的古城，卻硬生生地被拔除一個又一個深具「地方特色」的歷史建築或人文地景。情何以堪!!明眼人一定知道，新北市政府文化局與世界趨勢(全球在地化)和全國潮流(找回地方感)完全背道而馳。敬請新北市都市設計審查委員們審慎評估，請給新莊下一代一座有歷史感、地方感的未來城市吧!

(二) 楊雨青(新莊社區大學)

1. 上次會議是103年的事情，在此期間陳情人都不知道中間發生什麼事情，直到今天才知道武德殿在某次會議就同意可以解體之後重組，當初這是被委員視為爭議點的，顯然在這些年間被排除了。
2. 我們新莊社大發現新莊最重要的問題其實是40萬人口對新莊沒有認

同感，所以我們新莊社大在過去五年半內，每個禮拜都辦一次新莊老街走禮，每次參加的人很少，這是因為新莊老街沒有人行道、騎樓被佔滿而且沒有休息的地方，這裡不是很有品質的街道觀光，我們原本期望政府可以將新莊郡役所、武德殿及日式宿舍塑造成完整的文化歷史空間，現在看來這個夢想是破滅了。

3. 這五年多來大概有兩千人次跟我們一起走訪認識老街，也都對於新莊產生了認同及感動，相比下來蓋了大樓並不能解決新莊人沒有在地認同感的問題。新莊老街具有最早的歷史街廓空間，但在新北市的十條老街介紹文宣裡卻被排在最後面，活動也很少，這並不能讓大家更深入地去認識新莊老街。
4. 再來本案更新後要引入300多輛汽車跟600多輛機車，車道出入口的景德路雖被拓寬為15公尺道路，但鄰接的大觀路是否能乘載如此龐大的車流量?在上下班時間新泰路、中正路又會是什麼狀況?原則上大家做了很多努力要促成這個都更案，但對我們來說卻是件非常傷心的事情。

(三) 賈柏凱(台灣綠色酷兒協會)

1. 根據102年9月16日的文資會議紀錄有提到新莊停管場中的兩小屋的屋桁架應該可以做額外的保存，但這次小組會議的簡報卻完全沒有提到。
2. 這個地方應該要跟武德殿有緊密的連結，通常能被列為歷史建築代表他的尺寸跟年齡都到了一定的程度，但本案卻是為了配合都更而去變動這關係，這樣十分的不妥當。
3. 我們很反對具有歷史意義的公有財產透過都更的手段來維護私人利益。

(四) 李俊傑(大觀街31巷5號)(書面意見)

本人現有50幾坪，每個月都有繳2萬多的房租及違章佔用的補償金，為何更新之後卻只分配剩20幾坪，分回的計算方式跟其他人不一樣，不像他們可以分回原本的坪數，因為這個原因我才沒有簽協議書。

二、新北市政府文化局(含書面意見)：

(一) 有關歷史建築新莊武德殿修復管理：

1. 103年9月11日本府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會，決議同意解體修復，惟後續解體修復相關計畫及設計書圖需提送予本局審查。104年6月22日都更案實施者所提修復計畫經本府同意備查(採原地解體後重組修復)。
2. 請實施者依古蹟修復及再利用辦法，本案後續規劃設計書圖及再利用計畫皆需送主管機關本府審查，經核准後執行工程。規劃設計、監造應有執行主持人1人，請參閱上開辦法第10條規定。另申請保存維護歷史建築都市更新獎勵部分，其經費提列亦請依核准通過版本為準。
3. 武德殿建物重組修復後產權將回歸市府，若實施者承諾代為管理維護或建議委託其他單位管理，因涉及管理單位需負擔經費、文化資產保存法及相關辦法規定等細節，後續仍需與財政局等相關單位進行深入研討。

(二) 有關文化性服務設施

1. 本案基地擬興建A、B2棟建築物，B棟1-3層屬「文化性服務設施」(公益設施)，總樓地板面積1985.17平方公尺(600.5坪)，即為「新莊文物館」(暫定)規劃位置，以作為記錄新莊區過去、現在、未來發展之文教設施。
2. 有關「新莊文物館」(名稱暫定)建置及營運評估案，業於104年決標予「財團法人中華民國帝門藝術教育基金會」，並於105年5月18日完成結案。為審慎廣納地方意見，本局亦於105年3月9日邀集地方團體人士(如：黃林玲玲議員、在地耆老)及專家學者召開諮詢會議，就會議相關意見納入本案評估，使評估內容更臻完善。
3. 惟本案經黃林議員表示，希本館舍可參考「上海城鄉規劃館」，爰本局將該館內部展示情形照片彙整，並於106年9月11日第3次向黃林議員說明，議員表示將蒐整內部展示照片後，再與本局討論(目前皆未獲通知)。惟初步評估，建議地方文物館應由區公所辦理，本局可協助輔導其為具新莊在地特色地方文物館。惟後續接管單位，

仍需與財政局等相關單位進行研討決定。

三、新北市政府水利局：

- (一) 景德路下方有一條4.5公尺乘1.6公尺箱涵為農田水利會水圳，請保留。
- (二) 請補充更新範圍內道路相關側溝之寬度及流向。

四、新北市政府警察局新莊分局：

- (一) 目前設置位置、使用空間及樓層規劃本局原則無意見，但因年代久遠，請實施者至本局說明規劃內容。
- (二) 有關更新期間辦公廳舍安置請提供處理方式。

四、新北市政府綠美化環境景觀處：

武德殿後方之珍貴老樹茄冬，應以原地保留為原則，如需移植則需經新北市政府樹木保護委員會審查同意辦理。

五、新北市政府財政局(含書面意見)：

- (一) 有關人民陳請所關心之文資審查議題，新莊郡役所已經108年6月13日第5次文資大會決議不指定古蹟，不登錄歷史建築。
- (二) 有關公益設施本案所提供之面積符合契約之規定，惟計畫書將所載將財政局分回及提供獎勵之部分拆分兩筆建號，請實施者與地政單位釐清確認是否妥適。
- (三) 有關供不特定公眾使用機車停車位，契約僅載明需捐贈100席機車停車位於市府，與申請獎勵內容並無衝突，另有關於其接管單位依據103年研商會審查結論後續將由市府交通局接管處理。
- (四) 有關本案涉及本市市有資產處理，依據108年3月29日府簽發准市有財產處理結論，現有市府青年社會住宅政策已有調整，故後續針對其更新後分回及規劃設計方向，後續本局將與城鄉局住宅發展科及實施者研商確認。
- (五) 第5-1至第5-5頁：公有土地及合法建築物權屬請修正「新北市政府」為「新北市」；查表5-4私有土地權屬資料及表5-5部分建物標示資料已有異動，請依最新資料釐正；公、私有土地分布狀況記載私有地22筆與權屬清冊為11筆不符，請釐清。

- (六) 第 11-1 頁：現有巷道廢止或改道計畫述及廢止大觀路 31 巷及 31 巷 3 弄，惟圖 11-1 未標明 2 條巷道位置，請於圖 11-1 正確標示「大觀街 31 巷」及「大觀街 31 巷 3 弄」。
- (七) 第 14-3、15-7 頁：有關合法建築物拆遷安置費僅就新莊路 210 號(建號 517、518)面積 19 坪提列計算(現為新莊停管場使用)，另新莊路 212 號現為新莊派出所使用，登記面積 900.19 平方公尺，請納入計算。
- (八) 第 15-5 頁：表 15-8 空污費計算表之建築面積 71,418.71 平方公尺與第 11-4 頁表 11-I 建築面積計算表所載建築面積 2,853.08 平方公尺不符，請釐清修正。
- (九) 第 15-5 頁：本案另提列綠建築設備費(包含相關設計、增購材料及工程施作費用)65,381,791 元，請確認得否提列及並釐清本項目與建築設計費用、營建費用等其他項目是否有重疊？重疊部分是否進行價差分析並檢附相關證明文件。
- (十) 第 15-6 頁：都市更新規劃費用提列 700 萬元、不動產估價費用提列 449 萬 5000 元、更新前土地及建物測量費用提列 30 萬元，請依規定檢附契約影本佐證。另請詳列不動產估價費用提列基準計算式，以檢核實際合約金額未高於計算結果。
- (十一) 第 15-8 頁：依提列基準表之計算式，風險管理費之計算應不包含銷售管理費用，請釐清。
- (十二) 第 15-9 頁：表 15-3 之可銷售總價值仍應包含新北市以權值分回之面積，故請修正相關欄位之文字為「不含捐贈之文化性服務設施及機車位」與「IF 面積(店面、派出所、武德殿、權值分回之文化性服務設施)」。
- (十三) 第 15-11、17-1 頁：表 15-14 現金流量表，本案營建費用攤算除施工期外尚包含交屋期，建請釐清；貸款利息所列金額與第 15-7 頁計算之金額有差異，請釐清修正；另現金流量表之進度期程與表 17-1 之預估進度有落差，請釐清。
- (十四) 附錄三-5：公寓大廈規約有關管理費部分，本局第 1 次專案小組意

見已表示市府分配部分請另外規範，關於文化性服務設施、公共停車位請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，而武德殿、新莊派出所及其他地下室空間因獨立結構、有獨立出入口，可自行管理應免計管理費，第 2 次專案小組報告書中表示已修正納入，惟本次報告書附錄之公寓大廈規約草案查無此條款，請釐清。

- (十五) 附錄五-1：建材表之浴室設備項目所列之使用建材及設備與法令規定及實施契約附件建材設備表記載約定之內容不符，請修正為一致；另關於因配合設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，將改設其他廚具設備之部分，請明確加註將更換之廚具設備品牌及規格。

六、新北市政府城鄉發展局都計測量科：

有關本案現已將大觀路 39 巷及景德路合併為 15 公尺景德路，倘經都市更新審議委員會同意者，則指定建築線無虞。

七、新北市政府交通局(書面意見)：

1. 針對公共停車場捐贈部分，前於 103 年會議決議將由財政局先行協調本府文化局或新莊區公所接管該機車停車空間，請確認前述兩機關是否已明確表達不予接管。
2. 後續倘係由本局接管該機車停車場，則不負擔該社區管理費、公用水電費部分，將採獨立水、電表部分辦理停車場經營。
3. 公共停車停車場應設置剩餘車位數顯示器。
4. 本案已達提送交評門檻，請提送交評報告審查。

八、新北市政府養護工程處(書面意見)：

依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。

九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

本案法令適用日為102年12月30日，本次提會審議之方案，樓地板面積由公展版24,677.32平方公尺增加到24,769.57平方公尺，其樓地板面積增加是否涉及法令適用日之認定，請實施者釐清。

十、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

涉本市市有資產權屬部分，依財政局108年3月29日府簽簽准市有資產統籌由財政局調配，請另洽財政局確認本案規劃使用。

十一、新北市政府都市更新處更新發展科(書面意見)：

經查本案位屬102年7月1日公告實施「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計劃暨劃定都市更新地區」及101年9月13日公告實施「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」範圍內，依更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案尚符合相關指導原則。

捌、委員意見

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議：

(一)法規檢討：經查本案地號屬「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點，非「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」故請修正檢討。

(二)車道出入口數量：本案目前規劃3處破口，未符合新北市都市設計審議原則，7公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另2處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間。

(三)交通規劃部分：

1.汽車位數量有誤，請依各都市計畫及建管規定詳實檢討。

2.仍請依103年12月29日決議：自行車請依規定單層停放設置。

(四)有關歷史建築部分：

1.武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。

2.人行動線系統應考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。

3.有關以老街立面元素塑造本案(如派出所1樓立面4柱3窗比例)騎樓比例、立面語彙，請以正確語彙設計。

(五)本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討6公尺以下設置後續提小組討論。

(六)本案依土地使用分區管制要點申請綠建築獎勵，應依本府107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。

(七)人行通道空間請依都市設計審議原則，基地內退縮達6公尺以上請設置雙排喬木。

(八)有關本案涉及社會住宅部分，核備前請送本府城鄉發展局住宅發展科確認。

(九)歷次會議決議請詳實檢討。

(十)報告書部分：

1.面積表請詳細標示申請土管獎勵之細項。

2.請依建議目錄排列，非都市設計審議事項。

3.圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

(十一)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一)人情陳情意見：

1. 涉及文資爭議部分，請補充歷程及後續處理情形說明，本會原則尊重文資審議結果。
2. 涉及文化資產與周邊環境景觀調和部分，請實施者妥與陳情人說明設計內容。

(二)更新單元範圍：

原則同意本案更新單元範圍，惟本案鄰地協調會係於102年至103年間召開，考量距今歷時已久遠，請財政局及實施者評估是否有再行召開鄰地說明會之必要。

(三)都市更新容積獎勵：

1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：

- (1) 本案於B棟1~3樓設置文化性服務設施部分，請市府財政局及文化局儘快與實施者確認後續接管單位及該設施後續之規劃配置等需求。
- (2) 請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。
- (3) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：

- (1) 本案協助開闢範圍為61-1、61-2(人行步道用地)及61-3地號(學校用地)，請實施者補充說明該開闢範圍之現況，另開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定，請實施者依規定辦理並取得上述機關同意。
- (2) 請釐清計算公式是否提列開闢費用，另請併同釐清興建成本及建築基地面積，及配合財務計畫及估價等結果調整修正。
- (3) 請補充協助開闢範圍之後續管理維護計畫。
- (4) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

3. 申請保存維護歷史建物獎勵部分：

- (1) 本案保存維護歷史建築武德殿部分，請依古蹟修復及再利用辦法將規劃設計書圖及再利用計畫送市府審查，另相關經費應以上開

審查結果為準，請釐清修正。

- (2) 請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。

- (3) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

4. 申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：

- (1) 請與市府財政局及交通局確認公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容，並載明於公寓大廈規約草約中。

- (2) 請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖。

5. 申請留設基地內通路獎勵部分：

- (1) 請補充獎勵範圍是否與大觀街39巷通行範圍重疊之檢討圖說。
- (2) 請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。

6. 申請退縮4公尺人行步道獎勵部分：

- (1) 請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。
- (2) 請補充2樓以上陽台垂直投影面積及緩衝空間檢討套繪圖，另植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，請檢附剖面圖說。
- (3) 申請獎勵面積應扣除留設道路截角面積，請修正。
- (4) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

7. 申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，請補充違章戶分布位置圖、現場照片、安置戶實測面積、比例尺1:200詳細實測圖及建築師與相關技師簽證等內容。另請於核定前檢附協議書。

(四)建築規劃設計：

1. 表11-1建築面積計算表內數值加總有誤，請釐清修正。
2. 請實施者與警察局新莊分局就使用空間及外圍開放空間留設等相關內容研商確認，並請補充更新施工期間之派出所安置方式。
3. 有關本案市有地分回部分係做一般住宅或社會住宅，因影響本案規

劃設計甚鉅，請財政局儘早與城鄉發展局及實施者協調確認。

4. 請配合新莊廟街及案內歷史建築、文化性服務設施等作整體規劃設計。

(五)廢巷改道部分，本案申請廢止大觀街 31 巷、31 巷 3 弄部分，經查尚符合本市都市更新審議原則巷道廢止或改道之第 1 種情形，故原則同意。惟請補充是否會影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施之相關函詢結果。

(六)本案申請景德路及大觀街 39 巷整併及擴大路寬部分，涉及巷道拓寬及重指建築線，考量本案設計不影響原通行使用功能，故原則同意

(七)財務計畫：

1. 建築面積計算表內數值加總有誤，另工程費用部分請釐清本案總樓地板面積。
2. 本案派出所之營造成本較住宅低，請補充說明提列計算之參考依據。
3. 鄰房鑑定費請檢具契約影本佐證，並請補充鑑定 250 戶之範圍、位置及門牌編號。
4. 綠建築設備費請以差價分析方式提列，請補充相關對照表。
5. 本案人事管理費提列 2%、銷售管理費提列 4%及風險管理費提列 6%，原則同意。
6. 依實施者與財政局簽訂之契約內容表示本案共同負擔比不得高於 28.88%，請配合修正財務計畫各項費用提列內容。

(八)其他：

1. 請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。
2. 請於規約草約中註明本案公益設施、公眾使用機車停車場及派出所等是否採 1/3 計算管理維護費或是獨立計費不負擔社區管理維護費。
3. 事業計畫書附錄二-1 涉及各項審查事項自行檢核表，本案是否仍須辦理環境影響評估，請釐清並通盤檢視修正。
4. 附錄五建材設備等級表請補充相關材質圖片說明。
5. 本案涉及現有水路應保持暢通部分，請依水利局意見辦理。
6. 本案涉及案內珍貴樹木茄苳之後續處理及保留方式，請依綠美化環境

景觀處意見辦理。

玖、結論

- 一、有關本案更新單元範圍部分原則同意，惟請財政局與實施者視實際情形斟酌考量再次召開鄰地說明會。
- 二、有關本案申請時程獎勵 (2,229.26 m², 9%)及規模獎勵(3,715.44 m², 15%)部分尚符合規定，故原則同意；提供公益設施獎勵、協助開闢公共設施獎勵、保存維護歷史建築、公眾使用機車位獎勵、退縮人行步道獎勵及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正。
- 三、有關本案廢止大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分原則同意；另申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分考量到不影響原通行使用，原則同意。
- 四、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，與財政局及相關權責單位協商確認相關配置，並依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。

拾、散會：下午 17 時 50 分

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國109年5月21日(星期四)下午2時整

貳、開會地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)

參、主持人：黃委員國峰

紀錄：俞俐維、李如晴

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見

一、人民陳情意見回應及說明：

(一)李俊傑(大觀街31巷5號)(含書面意見)：

1. 為了參與都更，首先向市府繳交5年補償金72萬元，然後再收取地租補償金，從102年起至今達8年，本戶56坪，每年補償金近30萬元，8年2樣共繳3佰多萬元，尚不知何時都更，對舊屋空置卻一直繳納補償金，是嚴重負擔，如此都更拖延市府理應體諒民情予以減免？另水利地同樣參與本都更卻全免地租補償金交納，如此一國兩制是否公平？
2. 本都更案房屋限定只能分配到29坪，都更戶低於29坪只有9戶，均照實際坪數繳納補償金。而唯一本戶繳納56坪補償金，卻一樣只能分配房屋29坪，根本不符合比例原則，理應減收地租補償金至29坪金額，敬請市府主管應予體諒民情困難。
3. 都更時每戶須繳納建築成本每坪20幾萬元，而皇翔建設每戶單位最低約34坪，而都更戶只有分配29坪，尚餘5坪須用每坪60萬元市價來購買，讓建商再剝削3佰萬元是否合情合理？
4. 約104年起新莊分局及財政局兩單位先後分別借取回國有土地之名向本戶提告民事訴訟，欲取得本戶地上建物，雖未得逞，最後雙方達成和解，惟本戶付出民事土地訴訟費及律師高達150萬元，如此

官欺民與民爭利是否該檢討。

5. 以上為了參與都更，本戶已繳納5年補償金及8年地租補償金共3佰萬元加分配房屋29坪建築成本需付650萬元，再加另外增購5坪照市價需付300萬元，以及無故被告花費訴訟費等150萬元，總共合計1400萬元，用此換算每坪42萬元，在新莊地區豪宅到處新屋隨時可買到，在本都更地隔壁永鼎帝寶蓋20層大坪數200多戶，蓋完才賣已達1年，每坪50萬元只賣幾間真慘，本都更戶都已繳納補償金現金幾佰萬元，等同被套牢已受不了，敬請主管機關別再與民爭利，拖延等能夠便民減免補償金，將功德無量。

(二)新莊慈祐宮(媽祖宮)(書面意見)：

1. 去年9月10日貴府召開第3次都更及設計聯審小組會議，並沒有發函請本宮參加，本宮也沒有收到該次會議紀錄，不知道是都沒有邀請地主參加還是獨漏掉新莊慈祐宮，惠請說明。
2. 本公辦都更案，皇翔公司於102年10月8日召開公聽會後，本宮就於10月22日發函給貴處跟皇翔公司；就本宮權利價值及估價結果予現狀有諸多不實及疑義提出意見，都更處也於10月28日函覆：經查本案委託皇翔公司辦理，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將貴宮廟所提之意見彙整後提供都更審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利，並將副本抄送皇翔公司評估考量，妥善溝通協調。但是到現在本宮仍未見貴2單位將處理結果有任何訊息，就本案目前處理結果如何，是不是可以作個說明？

二、黃林議員玲玲：

本案辦理至今，期間設計及配置皆有異動，請說明目前之進度及最新之規劃內容。另外建議將已拆除之新莊分局長宿舍做為旅客服務中心供休憩使用。

三、新北市政府文化局：

- (一)有關文化性服務設施之面積與實施者日前提供之資料似有不一致，請釐清。
- (二)本局接管文化性服務設施部分，無相關設備設施裝修需求及管理維護費用需求，有關本項獎勵計算式涉及B2:興建成本及設備設施裝修費用，其額度是否應僅採興建成本計算，請釐清。

四、新北市政府警察局新莊分局：

- (一)經實施者與本局說明目前設置位置、使用空間及樓層規劃等規劃內容，原則無意見。
- (二)因警用停車場有緊急事故處理及違禁物品管制等使用需求，不得開放外人進出，故無法與供公眾使用機車停車場使用共同使用。

五、新北市政府交通局：

既經警察局新莊分局表示其有特殊之停車場使用需求，故原則同意供公眾使用機車停車場為獨立車道出入口。

四、新北市政府財政局(含書面意見)：

(一)都市更新事業計畫：

1. 前次小組回應表本局第15點意見，關於建材表之釐正，經檢視景觀工程之項次應為「十一」；另缺少項次十二、部分項目(各戶大門、各戶門窗瓦斯、門禁監視與報警)及項次十三、消防設備之內容，請修正及補充。另回應表修正頁次應為附「錄」五。
2. 合法建築物權屬及合法建物拆遷補償費，所有權人新北市政府，皆請修正為「新北市」。
3. 合法建築物現況所載新莊武德殿管理者新北市政府警察局，請修正為「新北市政府警察局新莊分局」。
4. 圖5-4周邊公共設施標示有誤，標示為新莊分局之位置應為新莊區公所。
5. 本案基地北側已非停車場使用，表5-9及圖5-5之資料不符合現況，請重新檢視修正。另市政立體停車場及新中停車場之權屬，請釐正為「新北市」。

6. 房地產市場調查，請補上市場行情調查之時間資料。
7. 協助開闢更新單元內公共設施用地之計算公式，引用規定應為「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，請完整列明法令名稱。
8. 本案預計興建量體為 B 棟 33F，綠建築獎勵說明記載為 B 棟 32F，請釐清修正。
9. 土管獎勵上限檢討，「除符合下列規定」除符合下列規定外，有重複贅字，請修正。
10. 本案文化性服務設施後續將由本府文化局接管，關於前次報告書內文化性服務設施利用構想(含新莊派出所部分原始建物結構保存展示)之內容業經修改，相關修改內容是否經與本府文化局討論確認？
11. 申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵上限值與容積樓地板面積值與第 10-6 頁所載不同，請釐清修正。
12. 開發內容及建築物空間規劃及樓層空間用途記載本案擬規劃地上 27 層及 32 層，地下 5 層住宅大樓，與第 11-3 頁建築興建計畫所載地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層不符，請檢視修正。
13. 合法建物拆遷安置費說明以 517 及 518 建號面積提列，與第 14-3、15-8 頁所載內容不符，請檢視修正。
14. 表 15-1 拆遷安置費之提列標準欄及總價欄內容有誤植，請修正。
15. 表 15-3 地下層單價調整說明表所載 A 棟、B 棟面積佔總樓地板面積比例及地下室混合單價計算有誤，請釐清修正。
16. 表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表所載合計金額與費用加總結果不符，請檢視修正。
17. 關於鄰房鑑定費，建請補充鄰房鑑定之 776 戶門牌編號於附錄。
18. 關於文化性服務設施提列經費，用以計算之建造單價 45,932 元/m²有誤植(與第 10-2 頁表 10-3 所列單位興建成本不符)，請修正。另本項目說明「協助開闢公共設施費用」與表 15-1 所載為「公益設施室內裝修費用」不同，請一併釐清修正。
19. 貸款利息計算所載工程費用(不含公寓大廈管理基金)及權利變換

費用合計數額有誤，請檢視修正。

20. 印花稅以委託服務費用之扣除 5%營業稅之未稅金額總額 $\times 0.1\%$ 計算，惟其中建築設計費用及不動產估價費用等屬執行業務所得，其應扣繳之稅款應為 10%，請釐清確認。
21. 更新後總價值未扣除舊違占戶現地安置應負擔成本，故共同負擔總額之計算有誤，請釐清修正。
22. 表 15-14 現金流量表所載不動產估價費用與第 15-7 頁所載金額不同，請釐清修正。
23. 表 18-2 回饋事項第 12 點對照及說明記載「已辦理三次鄰地協調會，…詳『附錄一』說明」，惟附錄一係實施者證明文件，故請修正該對照說明內容。
24. 有關地下一樓供公眾使用機車停車位，其建物結構與住宅大樓區隔，且有獨立出入口及獨立水電表，可自行管理維護，應免計管理費，請修正。
25. 事業計畫書之修正意見，如於權利變換計畫書有相同內容之部分，請一併檢視修正。

(二) 權利變換計畫：

1. 圖 3-1 更新單元圖例顏色與圖面不一致，又新莊分局位置有誤，請修正。
2. 公有土地所有權人及合法建築物所有權人皆請由「新北市政府」修正為「新北市」，另合法建築物管理者請釐正為「新北市政府警察局新莊分局」。
3. 表 5-2 部分建物門牌記載有誤，請修正。
4. 申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵合計值與容積樓地板面積值與事業計畫書第 10-6 頁所載總獎勵值及獎勵面積不同，請釐清修正。
5. 表 9-1 註 1 所載計算安置單價之更新後總產權面積與第 13-20 頁所列面積數值不符，請釐清說明；另「應安置面積之價值」計算式應為「 $F=B \times E$ 」、「可申請分配價值」之計算式應為「 $H=F-D$ 」，表格所

載內容有誤，請檢視修正。

6. 第 10 章權利變換所需費用章節之頁碼有部分重複，請檢視修正。
7. 都市更新規劃費說明「包含三家不動產估價師事務所估價費用」，是否誤植文字，請釐清修正。
8. 表 10-10 都市更新規劃費認列標準表所載合計費用與計算結果不一致，請釐清修正。
9. 表 11-1 宏大不動產估價師事務所及麗業不動產估價師事務所之更新前土地平均單價與估價報告書所載平均單價不一致，請釐清修正。
10. 表 12-1 所載新北市及桃園農田水利會之更新前土地權利價值與表 11-3 所載數值不一致，請釐清修正。
11. 表 13-1 部分欄位所載數值似有錯置誤植情形，請重新檢視後釐正；另各棟建築合計面積列，有部分欄位數值有誤，另請檢視修正。
12. 實施者捐贈之「公益機車位」土地持分面積為 50/500,000(僅約 0.75 平方公尺)，請依該建物專有部分面積與專有部分總面積之比例計算基地之應有部分，並於適當位置清楚說明本案各分配單元之基地應有部分計算方式。另服務設施(捐贈)及捐贈機車位之專有部分面積合計應為 923.33，請修正。
13. 本案原土地所有權人永鼎建設股份有限公司更新後應分配權利價值，因未達最小分配單元面積價值而不能參與分配，惟依表 5-1 記載，永鼎建設之土地已於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司，更新後已無不參加分配者，建議修正本章節相關內容並敘明產權移轉之時點。
14. 表 17-2、17-3 更新後欄位，皇銘實業股份有限公司及皇翔投資股份有限公司之備註所載原所有權人與表 5-1 記載不符，又皇銘實業股份有限公司僅選配 2 車位，車位土地持分為 150/500,000 應有誤，請釐清修正。另表 17-2、17-3 基地持分記載分母為 500,0000 有誤，表 17-3 更新後所有權人多出崑和社(張雨)及黃金福(重複)應係表格產權修正漏刪除，請刪除。

15. 表 17-4 建物登記清冊表有缺漏部分分配單元，且有部分單元有欄位面積錯置誤植之情形，請檢視釐正。

16. 本案更新後登記予新北市之公眾機車停車場已確定後續由本府交通局接管、武德殿及文化性服務設施亦確定由本府文化局擔任管理機關，故請修正表 17-4 相關欄位之管理者。

17. 有關文化性服務設施，依表 11-4 及表 11-6 所載，計入可銷售總值由市府以權值選配分回之面積為 2,133 m^2 ，而表 17-4 建物登記清冊表將文化性服務設施區分為「服務設施(捐贈)407.4 m^2 」(序號 4)及「文化性服務設施(計入權值分回)合計 2,540.4 m^2 」(序號 5)，似有重複計算屬捐贈之文化性服務設施面積，請釐清說明。

18. 申請都更容獎之公益設施捐贈，應同時附隨捐贈其公設及土地持分，本案文化性服務設施請依比例拆分應捐贈之公設及土地持分，並請修正權利變換計畫書相關表單及估價報告書。

19. 第 6-1 頁記載本案文化性服務設施為 3 戶，惟表 17-4 建物登記清冊表之呈現係非分為 3 戶，又捐贈面積與權值分回面積究係分別登記或合併登記，亦似記載不明確，亦請釐清說明。

(三) 估價報告書(陳銘光估價師)：

1. 關於估價報告書載明更新前估價條件為本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，為土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第 39 條規定，土地建物所有權人及合法建物所有權人應自行協議處理，如協議不成再計算合法建物所有權權利價值，因目前協議處理中而暫不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。建議修正該條件並於估價報告書敘明上開建物價值。
2. 摘要報告表七更新前後權利價值分析表所載更新前比準地土地價格、總價、整筆更新單元土地權利總價及公共設施用地土地權利單價，與估價報告書 P.167 表七所載數值不一致，請釐清修正。
3. 表二及表八部分建物門牌記載有誤，請修正。
4. 不動產市場價格水準分析請更詳盡描述市場水準，並提供相關市場

交易案例參考。住宅大樓行情以 45 萬元/坪~65 萬元/坪撰寫，其中差異達到 20 萬元/坪，無法有效判斷合理性。此外，本案更新後產品除住宅以外，另包含店面及辦公產品，請提供相關市場交易行情分析。

5. 更新後建物基本資料記載 4 樓以上規劃 557 戶住宅單元，與事業計畫書及權利變換計畫書所載為住宅 426 戶不符，請釐清修正。
6. 更新前土地價值評估，就容積差異調整項目調整幅度較大，建議詳述調整率計算方式。
7. 更新前合併前之比準地之土地開發分析，求取銷售單價之比較法過程中，建物個別條件—總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%，然比較標的(4)為 69.38 坪與勘估標的面積 44.57 坪之差距有 24.81 坪，其間差異有 2 級距，似應調整 4%，為何卻係調整 2%？（比較標的(5)、(6)情形亦同）。
8. 比準地容積率 340.04%修正各宗住宅區土地容積率 300%，二者容積率差異達 10%以上，但價值調整率僅修正 5%，是否修正適足？另請採用土地開發分析法計算修正差異，並於報告書中敘明計算過程。
9. 合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率與各項因素調整率計算總和不一致，請釐清。
10. 比較標的(7)(8)(9)與比較標的(1)(2)(3)相同，同樣屬新莊老街商圈與副都心區域之差異，為何於接近條件—商圈之調整率，合併前調整 2%，合併後調整 1%，請釐清。
11. 本案市有土地面積佔比達 74.76%，權利價值僅分回 77.46%，惟市有土地除容積率較高以外，面積、臨路等條件都屬所有宗地中最優，價值成長幅度卻僅不到 3%，有低估市有土地價值之疑慮。如換算為土地容積單價，亦即計算土地貢獻之每單位容積所創造之價值，市有土地容積單價為 54.85 萬元/坪，私有土地容積單價為 53.57 萬元/坪，二者效用比僅差 2%。換言之，市有土地以各種條件而言皆遠優於其他土地，但價值卻僅高於其他土地 2%，應明顯調整不

足。

權屬	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	比例 (%)	權利價值 (元)	比例 (%)	容積率	容積單價 (元/坪)	效用比
私有土地面積	1,901.07	575.07	25.24%	924,227,828	22.54%	300%	535,716	98%
市有土地面積	5,629.73	1,702.99	74.76%	3,176,293,852	77.46%	340%	548,566	100%
合計	7,530.80	2,278.07	100.00%	4,100,521,680	100.00%	329%	547,113	-

另外從下表可以得知，新北市土地容積單價為 47.05 萬元/坪，但其他權利人所持有之土地，部份為裡地未臨路、部份現況為道路，且多數土地面積皆狹小無法自行建築，但修正率卻貼近市有土地，甚至高於市有土地，亦可顯示各項調整率有待考量。

權利人	合併後單價 (元/坪)	容積率	效用比	容積單價 (元/坪)	效用比
新北市	1,600,000	340%	100%	470,588	100%
皇翔	1,168,000	300%	73%	389,333	83%
農田水利會	1,424,000	300%	89%	474,667	101%
黃金福	1,232,000	300%	77%	410,667	87%
慈祐宮	1,344,000	300%	84%	448,000	95%

12. 更新後派出所價值，係假定為辦公室產品進行評估，比較案例雖採用登記用途為辦公室之產品，但各案例實際上應屬住宅使用，在案例適宜性方面仍有疑慮，其中辦公產品案例（比較標的(19)）高達 58.8 萬元/坪，理應已經超過辦公產品合理價格水準，明顯有違規使用問題，建議應排除類似案例。
13. 本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土構造，非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建物結構及建材設計等 2 項之調整率應重新檢討。
14. 更新後辦公比準單元比較價格評估過程，建物個別條件—樓層位置

之調整說明表示每1層為一級距，每一級距調整1%，然比較標的(20)位於第3層與辦公比準單元位於標準層(第4層)，其間差異僅有1級距，為何係調整2%？

15. 更新後店面比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—建築量體之調整說明表示每3層為一級距，每一級距調整1%，然比較標的(22)為地上10層量體與店面比準單元為地上27層量體，其間差異應有5級距，為何係調整3%？(比較標的(23)、(24)情形亦同)。
16. 更新後住宅比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每1層為一級距，每一級距調整1%，然比較標的(25)位於第3層與住宅比準單元位於標準層(第4層)，其間差異為1級距，為何係調整2%？(比較標的(26)情形亦同)。
17. 更新後辦公比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每1層為一級距，每一級距調整1%，然比較標的(28)位於第2層與住宅比準單元位於標準層(第4層)，其間差異為2級距，為何係調整3%？
18. 本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土造地上5層結構而非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建材設計之調整率，其與比較標的(28)、(29)、(30)間之調整率修正似應重新檢討。
19. 車位產品請採用估價方法進行評估，因就比較法拆分交易案例車為價值時，有部分車位單價僅150萬/個左右，但計算本案更新後車位價值時，卻高達245萬元/個，故請詳述各交易案例車位形式及評估方式，並檢視前後邏輯。
20. 更新後新莊派出所1樓價格與店面比準單元間之水平效用調整率達125%，是否過大？致新莊派出所1樓單價遠高於其他店面平均價格，明顯不合理。
21. 有關面積規模之調整細項說明，以各比準單元之面積規模為基準，調整原則考量面積越大越利於規劃使用，條件較佳，予以向上調整，惟相對而言，面積越小越不利於規劃利用，是否應向下調整？本案住宅比準單元之面積44.69坪，除最小面積31.69單元就面積

規模有調降1%外，其餘單元皆未調整，是否仍應考量各單元面積差異，酌予調整？

22. 關於格局因素調整，依估價報告書P.35至P.40所載本案B棟B2、B3、B5格局為3房2衛，惟依事業計畫書之平面圖所示，B2、B3、B5之格局應屬2房外加1和室，其格局調整直接以3房評估似不妥切，建請重新考量調整率。
23. 更新後武德殿採店面價值評估，惟武德殿更新前登載用途係政府辦公廳舍，經本府登錄為歷史建築，並於原地進行維護保存，無法拆除重建，未來亦將配合文化性服務設施規劃利用，直接採用店面價值估價是否妥切？請釐清修正。又該修正率僅有-6%，亦有待商榷。
24. 文化性服務設施具公益性質，未來由本府文化局接管規劃，其1樓採店面價值評估，及2、3樓採住宅價值評估是否妥切？請釐清修正。
25. 宏大估價報告書有數筆土地產權有誤，請更正。

五、新北市政府養護工程處：

- (一) 有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。
- (二) 請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。

六、新北市新莊區公所：

後續人行步道用地產權移轉予本市後，本所將配合辦理後續接管維養事宜。

七、新北市立新莊國民中學：

學校用地產權移轉予市府後，本校將配合接管事宜。

八、財團法人台灣建築中心：

- (一) 本案原則採2015年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。
- (二) 計分評估表-表格中設計值欄位空白無填寫，請確認。
- (三) 基地保水指標：

1. 設計說明文字被表格遮蔽，請確認。

2. 本案文字載明設有滲透排水管、地下貯集框架，但查無相關資料，請確認。

(四)二氧化碳減量指標：

1. 表格內登載本案樓層數為 23 層，與前述內容均不相符，請確認。
2. 本指標項目有申請耐震度設計，請提出相關耐震設計說明、佐證文件等資料。

(五)污水垃圾改善指標：本案申請垃圾不落地、冷凍冷藏及資源回收項目，但本案冷凍冷藏設施經圖面判斷設置於專有集中場，不符合垃圾不落地申請規定，請再確認。

(六)本案報告書所附資料，雖已達標黃金級綠建築標章基準，惟上述補充資料須再修正，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

九、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見)：

涉武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木，請以原地保留為原則並依新北市樹木保護自治條例辦理

十、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

本案市有土地 5,629.73 平方公尺，都更分回之市有資產依財政局 108 年 3 月 29 日簽准統籌由財政局調配，本局配合後續辦理事項。

捌、委員意見

一、都市設計：

本案歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，惟本案設計圖面均未調整及依會議結論修正，考量本次為第 4 次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論：

(一)本案雖歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點(包括武德殿歷史建築可視性、新莊老街商業脈絡氛圍之延續、車道出入口設置過多及歷史建築、老街、捷運與開放空間整體規畫之串聯)，然本案設計圖面均未調整及修正，彙整歷次會議決議未修正事項如下：

1. 設置 3 處車道出入口，未符合都審原則：

(1)本案目前規劃 3 處破口，考量 7 公尺路寬之新莊老街為商業延

續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另 2 處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間，及保留新莊老街氛圍、風華脈絡與地方記憶保留。

(2)經查公開展覽版基地東南側原有規畫開放空間串連至武德殿，經小組審議後反而僅設置機車道出入口，阻隔開放空間串連。

(3)本次會議本府交通局亦建議本案老街上公共機車場出入口與派出所整併設置，並可參考板橋府後停車場型式，將派出所及公共停車場出入口集中設置，並於場內以不同感應閘門方式分別公共使用民眾及派出所進出。實施者會上表示本案得整併 2 處車道出入口破口，且各車道入口獨立區劃設置，並符合本府交通局停車管理科設置獨立門牌維管需求，惟本府財政局會上表示本次會議本府交通局停車管理科未出席仍需與交通局停車管理科確認，故後續涉及交通動線系統及位置部分，由本府交通局就全區交通影響評估審查及說明府內使用機關之需求後提大會討論。

2. 有關歷史建築整體規劃部分：

(1)武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。

(2)人行動線統應依前次小組決議考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。

3. 申請土管保水獎勵計算錯誤，未符合規定：請依歷次會議紀錄以說明本案檢討錯誤，仍未修正。

4. 商業使用部分：

(1)土地使用項目規畫錯誤，請依第 1 次專案小組本府工務局意見，住宅區 2 樓設置店鋪，未符合土地使用分區管制規定。

(2)商業區地面 1 至 3 層應以規畫商業空間為原則，本案商業區棟僅 1 至 2 層規畫店鋪，未符合審議原則規定。

5. 其餘歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。

- (二) 考量串聯新莊捷運站、武德殿及新莊老街之人潮，基地西北側街角廣場請加大設置。
- (三) 考量派出所立面，喬木植栽間距調整，且街角廣場亦請配合公共性調整修正。
- (四) 請於面積表中詳實檢討車位數量，有關都市更新獎勵捐贈公益設施一項，車位數量檢討也一併說明。
- (五) 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，委員原則同意。
- (六) 本案申請裝飾柱審議，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置、含結構柱之裝飾柱以 2 公尺以下設置，超過部分依建管規定檢討計入容積，委員原則同意。
- (七) 報告書部分：
1. 法規檢討需符合法規適用日。
 2. 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。
 3. 會議紀錄修正對照圖請修正前後左右對照。
- (八) 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一) 人情陳情意見：

涉及案內占有他人舊違章戶及廟方陳情意見部分，請實施者持續與其溝通說明。

(二) 都市更新容積獎勵：

1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：

- (1) 請實施者依建築技術規則檢討並提供該設施之法定停車位。
- (2) 請補充檢附捐贈面積 407.4 m²之位置及範圍面積之圖說及計算式。
- (3) 本項獎勵既經文化局表示同意不提列管理維護費用，故原則同意。

2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：

- (1) 請補充協助開闢公共設施之範圍圖說。
- (2) 本案協助開闢範圍為文德段 61-1、61-2(人行步道用地)及文德段 61-3 地號(學校用地)，既經目的事業主管機關同意維持現狀並於產權移轉後接管，原則同意。

3. 申請保存維護歷史建物獎勵部分：

- (1) 本案保存維護歷史建築武德殿部分，因更新後非屬獨立地號，請釐清後續修復保存等是否須經全體區分所有權人會議同意始得進行。
- (2) 請實施者洽市府文化局確認是否提列後續管理維護費用。
- (3) 有關本項獎勵既經文化局表示同意依修復計畫之拆遷重補預算表提列其保存維護所需經費，故原則同意。
- (4) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

4. 申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：

- (1) 請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖，另請補充公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容於公寓大廈規約中。
- (2) 請實施者補充因應轉運需求之獎勵分析要件。

5. 申請留設基地內通路獎勵部分及退縮 4 公尺人行步道獎勵部分，請於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，修正後原則同意。

6. 申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，經查尚有 1 戶尚未取得協議，為利案件進程之穩定性，請實施者於聽證程序前取得該戶協議書，倘無法於聽證前取得該協議書，則應扣除該戶獎勵後核實計算。

(三) 權利變換計畫：

1. 有關土地所有權人人數前後不一致之情形，請修正。
2. 屋頂平台請更正為樓頂平台，請修正。
3. 請釐清後續市有產權分回部分(警察局及武德殿)，是否採獨立建號、地號登記及是否應須辦理法定空地預為分割。
4. 有關本案文化性服務設施內含都更獎勵捐贈予市府之公益設施(407.4 平方公尺)，剩餘面積由財政局之應分配價值選回，請敘明財

政局選回之價值是否包含申請獎勵之捐贈面積。

5. 地上物、合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，請於估價報告書中載明相關內容。
6. 共同負擔財務計畫：物價調整指數增減率應就超過 2.5% 部分進行調整，請修正，另請計算至小數點以下第 4 位。
7. 捐贈公益設施部分，應連同法定停車位、公共設施及土地等一併捐贈，不得納入總銷及不得納入財政局選配分回之權值之中。
8. 有關更新後土地登記部份，請再洽相關單位確認。

(四) 估價部分：

1. 估價條件更新前第 5 點是否已協議完成，請釐清修正。
2. 報告書載明屋齡全新，請修正為以實際屋齡表示。
3. 第 101、107、120 頁面積與規劃潛力均顯有修正錯誤。
4. 第 107 頁建築量體是否修正足夠，請釐清。
5. 第 128 頁住宅比準、比較標的 26 之調整率大於 25%，請補充敘明原因。
6. 第 145 頁武德殿說明為第 154 頁服務設施中何者？建議前述兩頁文字描述及標示應與第 96 頁一致，以利閱讀。
7. 第 67 頁公共設施用地之價值採公告現值之合理性，請補充說明。
8. 面積規模是否應考量單價與總價之關係，請納入考量。
9. 估價比較法部分請避免以主觀形容方式陳述條件優劣，請改以具體形容(數據化)方式呈現。
10. 更新前土地比較標的皆在新莊副都心，惟領銜估價載明區位條件相等，另外兩間皆載明條件較優，至調整率差異接近 10%，另有臨路面相同但修正之調整率差異達 8% 之情形，請通盤檢視並酌予調整。
11. 有關各家估價報告書中多有採用相同比較標的之情形，惟就標的敘述之大小、價格等多有前後不一致，請通盤釐清修正。
12. 擬租案例之議價空間有 5% 至 10% 之差異，請說明議價空間之評估依據，並建請擴大範圍或拉長搜尋時間，以尋找更為妥適之案例。
13. 武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？
14. 面積與規劃潛力部分，文字敘述為條件相當，惟又在調整率上作修

正，請釐清。

15. 住宅比準單元調整率超過 16%，請重新審視考量案例選取之適宜性。
16. 案例選取多有樓層、戶數、車位數量誤植或描述前後不一致之情形，請通盤檢視修正。
17. B 棟 28 樓及 32 樓已在垂直效用比上進行大幅度之調整，惟水平效用又寫“河景因素”，其是否與垂直效用比進行重複調整，請釐清。
18. B9、B10 戶對面有 A 棟之屋頂屋突，是否因視野受限進行調整，請釐清。
19. B1 公眾機車停車場以住宅單元作為比準，其合理性請再審視說明。
20. 標的屋齡超過 20 年惟調整率只調 2%，其調整調整幅度是否足夠，請釐清修正。
21. 辦公室土地面積與規劃潛力調整部分，已完工之案例應無潛力一說，另大面積之辦公室是否較一般產品調整律好上 10% 以上，請釐清說明。
22. 估價報告書內請補充敘明比較標的所座落之行政區並於後附中載明其門牌。
23. 更新前合併前土地單價比較法比土地開發法高了約 10 萬元，有關土地開發法之估價結果，請再釐清。
24. 合併前及合併後之土地估價結果較其他 2 家估價結果差了約 20 萬元，請釐清。
25. 總價單價關係在住宅、辦公及店鋪之修正邏輯應有不同，請釐清。

(五) 事業計畫及權利變換計畫其他內容：

1. 現金流量表請依實際情形提列。
2. 公寓大廈規約草約是否採公私有產權分管？請補充敘明約定專用部分，公有分回是否繳納管理費，以及重大修繕部分是否各自負責。
3. 請於規約草約中註明本案公益設施及派出所等是採 1/3 計算管理維護費，另公眾使用機車停車場為獨立計費不負擔社區管理維護費。
4. 請於事業計畫書第 14 章新增欄位註明取得協議書之情形。
5. 請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。
6. 廢巷改道部分業經前次小組原則同意，惟請實施者補充函詢五大管線之結果。

7. 有關本案涉及景德路、新莊路及新莊路214巷底下現有水路應保持暢通及範圍內含武德殿後方之珍貴樹木(茄苳)，請實施者後續依相關單位意見辦理。

玖、結論

- 一、申請都市更新獎勵部分，同意給予「保存維護歷史建築物」獎勵基準容積3.43%(面積857.96 m²)、「基地內通路」獎勵基準容積1.28%(面積316.17 m²)、「退縮4公尺人行步道」獎勵基準容積11.03%(面積2,713.26 m²)、「時程獎勵」獎勵基準容積9%(面積2,229.26 m²)、「規模獎勵」獎勵基準容積15%(面積3,715.44 m²)；另申請經政府指定公益設施、協助開闢公共設施、提供公眾機車位及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正後原則同意。
- 二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正經作業單位確認無誤後，於辦理聽證會後續提都更大會審議。

拾、散會：下午17時整

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會會議紀錄

1、會議時間：中華民國110年2月9日(星期二)上午10時整

2、會議地點：新北市新莊區全安市民活動中心

3、主持人：李總工程司擇仁

記錄：俞俐維

4、出席(與會)人員：詳簽到簿

5、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會，今日會議係依內政部108年1月30日修正發布都市更新條例第33條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及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言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參與，

會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

6、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。

7、實施者簡報：略

8、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 自行 發言	新北市政府財政局 (文德段 447、448、449、461、462、473、484、485、486、487、488、488-1、499、501、501-1、505 地號) 1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。 2. 更新後新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所 1	1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。 2. 考量新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿屬非主流市

		口，商業效益應較佳，故水平效用調整為10%。 (3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整-8%。 其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接2、3樓出入之空間區位及商業效益差異，調整-10%。
2 代為 發言	李俊傑，代李彥祥發言 (大觀街31巷5號) 1. 本都更案自92年至今拖了8年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了2倍，最後卻只分到29坪，顯不合理。 2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。 3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。 4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年1月1號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的問題。	有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部分非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核。
3 自行 發言	永鼎建設公司 我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有200多戶，未來本案重建也會有400多戶，甚至有3個車道破口，未來這個地區總共會有600多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。	全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。

9、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新審議委員會做成決定，謝謝各位今天的參與。

10、散會：上午11時30分

一、歷次建築量體變動情形如下：

項目	公展版(同第1次 小組版)	第4次小組版	本次審議會版
建築量體	2棟地上27、33 層/地下5層	2棟地上27、33層/ 地下5層	2棟地上27、33 層、地下5層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	住宅362、商業 8、其他4戶，總 計374戶	住宅426、商業9、 其他6戶，總計 441戶	436住宅、11商 業、2派出所、1武 德殿、3文化性服 務設施
停車位數	汽車436/機車584 部	汽車443/機車640 部	汽車455部、機車 640部
都市更新獎勵	11,703.75 m ² (47.42%)	11,911.15 m ² (48.09%)	11,862.39(48.08%)
都市計畫獎勵	3,454.83 m ² (14%)	3,467.74 m ² (14%)	3,454.49(14.00%)
容積移轉	-	-	-

二、歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形如下：

獎勵項目		公展版		第4次小組版		本次審議會版	
		面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)
二. 經政府指定公益設施		519.78	2.11	477.53	1.93	505.31	2.05
三. 協助開闢公共設施		29.84	0.12	28.49	0.12	29.13	0.12
四. 保存維護歷史建物		891.25	3.61	857.96	3.46	877.31	3.56
五. 環境景觀	A3: 提供機車停車位	420	400	1.61	400	1.62	1.61
	A7: 基地內通路	316.17	316.17	1.28	316.17	1.28	1.28
六. 退縮4公尺人行步道		2,492.71	10.1	2,731.26	11.03	2,731.26	11.07

八. 時程獎勵	2,220.96	9	2,229.26	9	2,220.74	9
九. 規模獎勵	3,701.60	15	3,715.44	15	3,701.24	15
十. 占用他人土地舊違章戶	1,661.06	6.73	1,661.06	6.71	1,615.67	6.55
都更獎勵合計 (四十二點總計)	11,703.75	47.42	11,911.15	48.09	11,862.39	48.08
土管綠建築獎勵	1974.19	8	1,981.57	8	1,973.99	8
土管開挖綠獎勵	1480.64	6	1,486.17	6	1,480.50	6
容積移轉	92.25	0.37	-	-	-	-
申請獎勵總計	15250.83	61.79	15,378.89	62.09	15,316.88	62.08

人民陳情意見綜整表

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
1	王怡清	103.7.11 第1次小組	已納入會議紀錄，供委員會參考	
		1. 這個公辦都更案目前我們所看到的發展方向，從量體來說，是一條摧毀老街的不歸路。目前的新莊老街，有不少一、二層樓的老房子，當中還有三、四層樓以至六、七層樓等後期所建的建築物，雖然或許不符合我們一般所想像的古色古香的老街，但是，不能否認，尺度還在，居民的生活還在，郡役所、武德殿乃至日式宿舍也還在，面對大漢溪的慈祐宮以及廣福宮及福德祠等許許多多，說出當年在台北盆地開墾的故事的廟宇，佈局都還在。但更新後由六米變八米的新莊街，要建起33層樓高的大樓，這種作法，無非是叫其他人也趕快拆了蓋大樓吧，這樣的新莊老街，再變成新莊後巷，然後再變成水岸豪宅，只是時間的問題而已。問題就在於容積與建築高度，我相信設計單位已經在市府給他們的容積要求下，作出他們所能做的最佳方案了。希望本都更案的容積與建築高度必須重新檢討，請新北市府不要以振興老街之名毀老街。 2. 第二個意見，我要舉英國約克市為例。英國約克市有一條被認為歐洲保存最好，最完整的中古世紀街道(Shambles)。這個街道上的建築物許多是建於西元1350年至1475年間的，到今天約六百年了，在這六百年間，也曾沒落破敗過，英國政府運用許多振興的手法，整條街道保留，目前這條街是整個英國最著名之觀光景點之一。二十年前我在英國讀書的時候，我的教授卻說他們認為並不成功，因為沒有常民生活，沒有人住，到了晚上就空無一人了。但是，我們的新莊老街卻擁有這個，任何規劃設計師用再美的設計圖也作不出來的特質，或許，今天的新莊老街無法替今天的新北市政府創造幾十億的收益，但是，再一百年呢？再兩百年呢？如果今天不要毀在我們手裡，難道不是留給未來的世代更多的機會，或者今天我們限於現實條件無法作出更好的方案，那就給下一代一個機會吧。新莊不缺地方蓋大樓，但新莊只有一條老街，拆了就沒了，一位歐洲友人這樣告訴我，在歐洲，歷史古蹟是他們的好朋友，裡面有許多智慧以及他們對他們歷史文化的驕傲，而且，最重要的是，拆了，就沒了。保存老街，應該要有新思維。希望本都更案能重新思		

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		考新莊老街的價值與未來，請不要只思考建築物本身及建築工法的價值，拆了一百年的東西，何時才会有五百年的東西？留下我們的好朋友吧。		
2 李俊傑	103.7.11 第1次小組	1. 本案申請了獎勵面積 300 多坪，建議本案應該比照另一永和公辦都更案件的條件來處理違佔戶。 2. 市府在處理違佔戶的部分，只提告本人（大觀街 31 巷 5 號）及陳睦閔（9 號）兩戶拆屋還地，原因為何？ 3. 本人已繳納了土地使用補償金及 5 年基地補償金，那時事業概要土地承租時效未過，市府卻不再跟我們簽約，這是欺騙的行為，已形成租賃關係之事實為何不讓已有租約的我們來承購土地並且參加更新分配？	已納入會議紀錄，供委員會參考	
	103.12.29 第2次小組	1. 本人代表新莊區大觀街 31 巷 5 號和 9 號發言，行政程序法有規定，行政行為應以誠信方法為之，並應保障人民合作和信賴，在這都更案內，只有我們 31 巷 5 號和 9 號被提告，為什麼我們在 101 年 5 月提出要承租土地時，他們說房子和土地非我們的，所以無法承租，而到 101 年 6 月份時，財政局在黃林議員辦事處說明只要 82 年前實際使用者，只須繳納 5 年不當得利使用補償金後，即可繼續使用，所以我們當時 11 戶的連建戶同意繼續繳納使用補償金，像我本人就需繳納百萬元，那我們要繼續承租，弄了半天，卻在一年後又說不可以，甚至 102 年 7 月份，新莊分局對我們提告，要求我們討還房屋。而法官認為房屋係為被告所建，而新莊分區委任律師則提第二順位要求拆屋還地，這是政府的土地，但如果拆屋還地可以成立，我也認同，但為甚麼只提告我們 5 號和 9 號兩家住戶而不是全部提告。另外，我在 103 年 2 月份又向財政局提出承租房子，但財政局表示 102 年 11 月已規定無法繼續提供承租，後續法院判決房屋為我方所有後，但我方再提出承租土地要求，卻得到前後不一致回應。 2. 就新北市府和皇翔協議提供資料內容，違占戶僅能就 20 幾坪部分，以每坪約 20 萬元購買，超過部分則需以 60 萬元左右購買，房屋購買售價超高	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		實屬不合理，且從議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要 40 幾萬元，這個部分是不是政府未善盡監督之責。另請將今日會議紀錄寄給我們。		
	108.9.10 第3次小組	本人現有 50 幾坪，每個月都有繳 2 萬多的房租及違章佔用的補償金，為何更新之後卻只分配剩 20 幾坪，分回的計算方式跟其他人不一樣，不像他們可以分回原本的坪數，因為這個原因我才沒有簽協議書	已納入會議紀錄，供委員會參考	
	109.5.21 第4次小組	1. 為了參與都更，首先向市府繳交 5 年補償金 72 萬元，然後再收取地租補償金，從 102 年起至今達 8 年，本戶 56 坪，每年補償金近 30 萬元，8 年 2 樣共繳 3 佰多萬元，尚不知何時都更，對舊屋空置卻一直繳納補償金，是嚴重負擔，如此都更拖延市府理應體諒民情予以減免？另水利地同樣參與本都更卻全免地租補償金交納，如此一國兩制是否公平？ 2. 本都更案房屋限定只能分配到 29 坪，都更戶低於 29 坪只有 9 戶，均照實際坪數繳納補償金。而唯一本戶繳納 56 坪補償金，卻一樣只能分配房屋 29 坪，根本不符合比例原則，理應減收地租補償金至 29 坪金額，敬請市府主管應予體諒民情困難。 3. 都更時每戶須繳納建築成本每坪 20 幾萬元，而皇翔建設每戶單位最低約 34 坪，而都更戶只有分配 29 坪，尚餘 5 坪須用每坪 60 萬元市價來購買，讓建商再剝削 3 佰萬元是否合情合理？ 4. 約 104 年起新莊分局及財政局兩單位先後分別借取回國有土地之名向本戶提告民事訴訟，欲取得本戶地上建物，雖未得逞，最後雙方達成和解，惟本戶付出民事土地訴訟費及律師高達 150 萬元，如此官欺民與民爭利是否該檢討。 5. 以上為了參與都更，本戶已繳納 5 年補償金及 8 年地租補償金共 3 佰萬元加分配房屋 29 坪建築成本需付 650 萬元，再加另外增購 5 坪照市價需付 300 萬元，以及無故被告花費訴訟費等 150 萬元，總共合計 1400 萬元，用此換算每坪 42 萬元，在新莊地區豪宅到處新屋隨時可買到，在本都更地隔壁永鼎帝寶蓋 20 層大坪數 200 多戶，蓋完才賣	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		已達1年，每坪50萬元只賣幾間真慘，本都更戶都已繳納補償金現金幾佰萬元，等同被套牢已受不了，敬請主管機關別再與民爭利，拖延等能夠便民減免補償金，將功德無量。		
3 張繼元	103.7.11 第1次小組	1. 請朱立倫團隊停止官商勾結行徑：在新莊老街公辦都更案中，僅政府和建商獲利（各至少60億元），身為公有財的古蹟被毀滅，人民聲音被忽略，因此我們拒絕，因此我們拒絕新北市朱立倫政府作出的官商勾結與賤賣國土。 2. 以「公投」方式決定新莊老街古蹟保留活化與否的議題：新莊老街公辦都更案擁有高比例公有地，保留活化與否的公共爭議，請交由全民/新莊人共同討論決定，呼籲在適當的時機（與例來說，今年底選舉同時）舉辦公投。 3. 活化新莊老街門面的重要建議，打造「新莊文史生態園區」：新莊郡役所、武德殿、局長宿舍、宿舍群做為新莊老街近代歷史聚落的日治時期環鏈，應該整體被保留與修復，並以公有設施（如公園或文史生態園區）的方式進行未來的規劃與實施。 4. 每年舉辦公民參與之「新莊願景藍圖與規劃論壇」：新北市升格後，新莊成為一個沒有願景藍圖的地區，淪落為地方政府炒地皮的工具，呼籲新北市官員與新莊區政治人物每年應舉辦新莊願景藍圖與規劃論壇，讓公民參與新莊的未來發展。	已納入會議紀錄，供委員會參考	
	103.12.29 第2次小組	1. 本案爭議大，亦間接促成新莊公民的覺醒，地方歷經3年來的討論（數十場以上的願景工作坊、老街導覽等），新莊的公民已提出「新莊願景公民宣言」（有寄送予新北市長朱立倫、新莊議員等），因此，在「新莊老街歷史保存計畫」尚未被制訂出來前，應停止本案之進行。 2. （二）觀看其他國家的老街優質更新案例，如日本古川町、柳川等地區，就創造出「另一種的都市更新」想像，建議本案可參考其他國家的作法，由政府、公民團體及人民一起共創「新莊永續發展」之老街願景，讓新莊老街成為全台最棒的觀光文史老街，也是全台少數擁有300年實體建築	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		群的老街。		
		3. （三）本案更新基地內涉及「新莊老街三百年歷史」的「日治空間」，若毀壞新莊郡役所、武德殿、日式宿舍、水牢等等具有歷史價值之空間，將使新莊老街的「日式環節」這個年代被破壞，將錯失老街觀光的資產，同時，其中的「新莊郡役所」為日治空間中最具文資價值的重要建築，亦是全台灣「郡役所-武德殿共同體」上保留的唯一歷史空間，且郡役所亦保留大台北地區唯二的「水牢」。年前，新北市政府文資科在不符合「比例原則」下，擅自決定「新莊郡役所」文資不列追蹤，經公民團體行文文化部後，文資科仍不為所動，因此，在該案如此爭議下，建議因都更而無法認定文資身份的「新莊郡役所」能夠回到專業委員會，重啟文資審查。 4. （四）公辦都更，應朝向「人民共用」的發展，非以兩棟豪宅建築規劃。因此建議，停止豪宅的都更，改以讓人民擁有自由、玩樂等之公共空間，如新莊文史公園、新莊博物館等。另外在面積這麼大的地方，除了應該要提供現住戶更好的安置方法。 5. （五）建議新北市政府於本案提請大會時，能正式討論再各面向爭議下，停止由皇翔建設公司主導的都市更新案，而在政府、人民和公民團體，共同討論後，共同打造新莊未來願景，這才是我們要走的路		
4 曾美慧	103.7.11 第1次小組	1. 請問各位對新莊提出了什麼樣的願景？在這個公辦案中只得到兩棟河岸景觀住宅，來包夾新莊老街，這樣匆促進行開發可能會失去更多，應該先提出整體城市再生計畫。 2. 提供新莊老街永續觀光產業發展計畫給委員參考（摘錄涉及本案部分）： （1）以新莊派出所及周邊營建及規劃「新莊老街遊客文創中心」，使成為活化新莊街的基地。 （2）文創產業的培力與發展。 （3）作法：…3. 先進行捷運新莊站與老街間的遊客基地建設，地點在新莊派出所周邊。以「新	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		莊老街遊客文創中心」構思，進行日治宿舍群進行整修復舊及局部更新，以及武德殿的修復；並規劃遊客廣場；日治宿舍群及武德殿修建完成後，日治宿舍群可開放招商發展創意小鋪（如咖啡、美食），武德殿在不破壞古蹟的情況下形塑老街特色故事展示館及文創飾品販售。4. 舊郡役所（派出所）目前仍然在使用，可待派出所有新處所規劃，再納入「新莊老街遊客文創中心」規劃中		
5 張耕蓉、 林沛瑾	103.7.11 第1次小組	1. 本基地位於捷運新莊站周邊更新計畫內，當初被劃為優先更新地區是為配合新莊站發展、符合周邊都市紋理及提高土地使用效率等，更新計畫要求要留設街角廣場及注意歷史古蹟的保存，建議降低建蔽率、提供開放空間並提供公益設施，當初的立意應該是良好，但在現在的設計上看不出來有符合當初劃定的意旨，故應該重新思考本基地與新莊老街間的整體規劃關係。 2. 本基地公有土地佔七成，且具文化資源，不應草率以水岸住宅為更新目標，忽略公有土地的本質？請新北市政府承諾公有土地將來分回的部分仍做公用使用，不會被標售。	已納入會議紀錄，供委員會參考	
6 賈伯楷	103.7.11 第1次小組	1. 本案位於新莊老街原日人活動區域，相對之下，漢人活動區域相對擁擠，若一旦本計畫進行，將會導致新莊老街生活環境更加惡化、擁擠，應重新檢討開發量體，保留日人活動區域、保留新莊郡役所。 2. 本案涉及拆除日治時期之新莊郡役所建築，然郡役所於先前文化局進行審查時，在贊成保護與反對保護委員人數相同的情況下，遭文化局決定不將郡役所列入文資保存。顯示郡役所的文資定位未有明確共識，應持續討論後再行決定。是故本案應先要求文化局重啟文資審查，待審查委員產生明確共識後，再依此共識繼續進行本案。 3. 如前所述，由於本案尚存上述爭議，又本案高達七成為公有土地，是故本案應進行聽證程序，廣泛全民參與，以釐清爭議，確保公有土地不遭不當使用。	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
103.12.29 第2次小組		1. 皇翔建設於今日會議回應了本人於上回會議之意見，其中提到根據有關機關針對範圍內之新莊郡役所及日式宿舍群之文資審查記錄，皆認定兩者不具保存價值，將予以拆除。然仔細調閱文件，可發現由文化局作成之會勘記錄，僅以兩、三行文字「結構殘破」、「環境髒亂」簡單帶過。而本人於昨日（12月28日）於都更基地現場勘查，可發現日式宿舍群各建築狀況不一，有的確實殘破，但也有的保存狀況良好，仍保有完整屋瓦。皇翔建設不應直接將會勘記錄複製貼上，而應將所有的日式宿舍清查列表，一一詳述個宿舍之現況，再將保存現況良好者予以保留。文化局亦不應該對其粗糙審查現勘卸責。此外，儘管新莊郡役所（派出所）並未列入古蹟或歷史建築，但以納入歷史建築之武德殿為郡役所之附屬建築，依文資法，文化史蹟應制訂保存計畫，保存計畫除本體外，其週遭環境亦應納入，是故郡役所應納入保存，不應拆除。 2. （二）本案之計畫目的，包含改善整體環境、整合公私有土地，然本案範圍並不方正，將東南、西南角之私人土地排除在外，導致實際更新土地僅市有土地及水利會之土地，此舉顯然是皇翔建設為便宜行事，不願與東南、西南居民達成共識，僅為追求利潤，使得本案範圍缺漏，根本違背本案之計畫目的，皇翔公司僅以「優先順序」作為卸責之理由。是故本案實際內容與計畫目的已明顯偏離，市府應積極介入協調。若本案實際內容，仍將同樣急需改善環境、整合之東南角、西南角排除，則不應予通過。 3. （三）本案以顯見之文資保存爭議、居民迫遷爭議，應依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」第三點，舉辦都更聽證。且皇翔建設亦表示不反對舉辦，是故市府應儘速舉辦聽證，否則恐有違法之虞，以免訟累。 4. （四）對於本案涉及之文資保存爭議，應以容積移轉方式，以保障建商及地主權益，政府配回部分應主動縮減，藉此減少開發量體，保存文化資	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		產及減少因擁擠而造成之生活品質倒退		
	108.9.10 第3次小組	- 根據102年9月16日的文資會議紀錄有提到新莊停管場中的兩小屋的屋桁架應該可以做額外的保存，但這次小組會議的簡報卻完全沒有提到。 - 這個地方應該要跟武德殿有緊密的連結，通常能被列為歷史建築代表他的尺寸跟年齡都到了一定的程度，但本案卻是為了配合都更而去變動這關係，這樣十分的不妥當。 - 我們很反對具有歷史意義的公有財產透過都更的手段來維護私人利益。	已納入會議紀錄，供委員會參考	
7	楊雨清	- 政府強調生態工法施作，面對生態敏感區，採用迴避、縮小、替代、修復、補償等原則來處理新開闢道路。 - 同理，面對文資敏感區，是否可用同樣的謹慎與耐心來研議此區是否有開發之必要性？既然不具有開發必要性，就應該暫停，迴避於此文資敏感區。為了非必要的開發，毀去極有文資價值的建築群落，是非常愚蠢且不值得的反智型建設行為。 - 新莊已有「頭前重劃區」、「新莊副都心」、「塹仔圳重劃區」等大面開發區，新莊有很多土地可供蓋大樓，容納更多的住宅，以新莊市區的範圍來看，整體新莊是否需要這樣大樓型的開發？這樣的情況下，新莊派出所公有地是否有需要汲汲地轉開發蓋大樓？ - 相較新北市於不論是淡水、三峽、深坑、石碇、平溪等近年聲名大噪的老街，新莊老街確實不那麼為人熟悉，但不表示新莊老街的歷史較短、較沒有價值。而重視保護文物和有價值的歷史建築，保護原有生活方式和民俗風情對慕名而來的外地遊客，既是最佳賣點，也漸為在地區民所認同。應以整體規劃的方式來進行整合發展，重現新莊老街歷史紋理。	已納入會議紀錄，供委員會參考	
	108.9.10 第3次小組	- 上次會議是103年的事情，在此期間陳情人都不知道中間發生什麼事情，直到今天才知道武德殿在某次會議就同意可以解體之後重組，當初這是被委員視為爭議點的，顯然在這些年間被排除了。 - 我們新莊社大發現新莊最重要的問題其實是40萬	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		人口對新莊沒有認同感，所以我們新莊社大在過去五年半內，每個禮拜都辦一次新莊老街走禮，每次參加的人很少，這是因為新莊老街沒有人行道、騎樓被佔滿而且沒有休息的地方，這裡不是很有品質的街道觀光，我們原本期望政府可以將新莊郡役所、武德殿及日式宿舍塑造成完整的文化歷史空間，現在看來這個夢想是破滅了。 - 這五年多來大概有兩千人次跟我們一起走訪認識老街，也都對於新莊產生了認同及感動，相比下來蓋了大樓並不能解決新莊人沒有在地認同感的問題。新莊老街具有最早的歷史街廓空間，但在新北市的十條老街介紹文宣裡卻被排在最後面，活動也很少，這並不能讓大家更深入地去認識新莊老街。 - 再來本案更新後要引入300多輛汽車跟600多輛機車，車道出入口的景德路雖被拓寬為15公尺道路，但鄰接的大觀路是否能乘載如此龐大的車流量？在上下班時間新泰路、中正路又會是什麼狀況？原則上大家做了很多努力要促成這個都更案，但對我們來說卻是件非常傷心的事情		
8	陳健一	- 為何今天實施者簡報時間可以有將近90分鐘，和陳情人卻只有3分鐘的陳述時間，不甚妥當。 - 此公辦都更案不具公益性，毀214巷空間紋理，破壞捷運延伸老街路徑，使活化老街失去機會。本案更新後新北市政府雖得分回66億元的房地價值，但本更新基地若全區改為保存做園區，每年應至少可吸引10億至20億無形的觀光財收入，請市府再行衡酌。 - 基地有新莊郡役所建物，文資認定有爭議。郡役所檢定過程中，文資委員同意情形是1/2對1/2，但是新北市政府文化局卻在會議上替文資委員建議應如何處理，此部分有違法疑慮我方也向文化部陳情，因此我認為本案郡役所文資程序並未走完。另有關99年時認定程序時，尚有包含日式宿舍，那為何103年重啟認定時日式宿舍卻不包含在內，此部分是否為文化局片面之詞。 - 基地為新莊市區唯一日治空間，建物及紋理清楚，若拆屋建樓，將失去日治空間，日人在新莊的歷史空間消失，並不妥適。	已納入會議紀錄，供委員會參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		5. 另本案需辦理公辦都市更新，負責辦理招商程序的是新北市政府、啟動審議程序的也是新北市政府，另外涉及基地範圍內有價值的建築物文化認定審查的，又是新北市政府，以上這些是否有包庇之嫌。 6. 另外此更新單元的區位為該新莊廟街地區重要節點，更新不應該僅是蓋幾戶豪宅或幾戶人的房子，應該要成為老街活化的很好機會，我認為今天的都更規劃討論的還是以政府可以拿回幾億、建商分回幾億的方向進行。這個部分希望審議委員能好好考量。		
	108.9.10 第3次專案 小組	1. 個案子到了這個程度，只差程序走完後就要拆掉了，我現在再來談我的立場好像也不會有什麼意義。武德殿看似友善被保留，其實只是建商的樣品屋，它跟周邊時空、環境完全沒有關聯。 2. 我的態度是留住歷史的每一個細節，今天在座的每一位都應該被留作紀念，這是讓新莊老街墮落的重要里程碑。在這裡 90%的公有地被私有地綁架，而相關的文資審議在暗中動手腳後的結論為拆掉，新莊日據時代的重要象徵就這樣被抹平了。不管是從古蹟、文化還是活化老街角度，這個案子都缺乏正當性及公益性，而我們的民主機制、議會機制、監督機制卻都救不了這個新莊老街。在此政府是很重要的業障角色，如此歷史級、重量級的街道無法讓其活化，我看到了政府機制、文資機制、都市發展機制是問題所在。 3. 這是公辦都更案，應以公益性為優先考量，但政府卻是先簽約了再來綁架文資。102年的文資現場上委員對於是不是古蹟各持一半意見，但政府的公文卻直接下結論說這不是文資。再來文化局找這些文資委員的時候理應迴避，但卻沒有迴避，文資是你們的、政府是你們的、評審是你們的，有次我到現場政府卻找一堆建商跟我聊天，這樣不公開透明的文資結果不值得尊重。現任市長的態度不明，但以目前結論來看這個老街只是導向更壞的發展，應該讓所有新莊人民好好出來抗議這件事情。 4. 近年來，文化部如火如荼推動國家文化記憶庫的建置，「地方知識學」、「地方創生」在全國各地喊得震天價響，但我們卻接到「新莊郡役所」不列入文化資產的結果，而且不列冊的理由是「不具特色」。新莊郡役所(現新莊分局)與暫列為歷史建	已納入會議紀錄，供委員參考	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
		築的武德殿，是全台灣碩果僅存主體建築(郡役所)與附屬空間(武德殿)仍然保留下來在日治時期的地理空間，而整個北台灣，即使只以新北市而言，都是僅存的日式郡役所與武德殿。儘管兩者皆因時代變遷而有增改建，但新莊郡役所僅只表面拉皮，主結構仍然完整，甚至比武德殿保存良好，但卻因「公辦都更案」土地利益而硬是被按上「未具稀少性」、「不具地方特色」之牽強理由。這個都還沒算上已拆除的新莊分局長舊宿舍和即將拆除的日式宿舍群落，原本郡役所、武德殿、分局長宿舍、宿舍群落是一完整的街廓，清晰可獨歷經清代河運、日人統治的人文地貌，卻因土地炒作的短視近利，將被夷為平地，興建到哪裡都長得一樣的高樓大廈。在這個全球化的時代，現代化的城市長得大同小異，一模一樣的超市、購物商城、連鎖店、地鐵、百貨公司……等，沒有地方感的城市乏善可陳。競逐文化觀光產業的城市，在在突顯自己的獨特性，以其「地方感」吸引世界各地的旅人。然而，新莊，原本是深具歷史感與地方感的古城，卻硬生生地被拔除一個又一個深具「地方特色」的歷史建築或人文地景。情何以堪!!明眼人一定知道，新北市政府文化局與世界趨勢(全球在地化)和全國潮流(找回地方感)完全背道而馳。敬請新北市都市設計審查委員們審慎評估，請給新莊下一代一座有歷史感、地方感的未來城市吧		
9	魏春金	今天代表先生出席，本人也已經在這裡居住 70 多年了，現在皇翔建設公司要和我們配合都更，要我們拆屋，但目前仍不知道要給多少錢也不知道怎麼搬，隔壁的住戶也不知道是不是這樣的原因自殺；而為了這麼房子我也幾乎睡不著，因此也來此陳情希望政府能協助幫忙	已納入會議紀錄，供委員參考	
9	王日舒	1. 希望公辦都更可以公辦公用，希望迫遷戶能夠得到最好的，希望重啟文資審查，保留新莊郡役所。 2. 新北市將此地指定為優先更新示範點，主要為改善新莊老舊窳陋地區活化新莊，出發點善良，但卻因其過程草率不公開，破壞了新莊重要的文化景觀和犧牲人民權益，請重新檢討公辦都更，讓新莊老街成為新北市最在地參與式的公辦都更	已納入會議紀錄，供委員參考	
1	109.5.21	1. 去年9月10日貴府召開第3次都更及設計聯審小	已納入會議	

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
0 新莊慈祐宮	第4次小組	組會議，並沒有發函請本宮參加，本宮也沒有收到該次會議紀錄，不知道是都沒有邀請地主參加還是獨漏掉新莊慈祐宮，惠請說明。 2. 本公辦都更案，皇翔公司於102年10月8日召開公聽會後，本宮就於10月22日發函給貴處跟皇翔公司；就本宮權利價值及估價結果予現狀有諸多不實及疑義提出意見，都更處也於10月28日函覆：經查本案委託皇翔公司辦理，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將貴宮廟所提之意見彙整後提供都更審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利，並將副本抄送皇翔公司評估考量，妥善溝通協調。但是到現在本宮仍未見貴2單位將處理結果有任何訊息，就本案目前處理結果如何，是不是可以作個說明？	紀錄，供委員會參考	

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：110.2.9

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見	大會決議
1	新北市政府財政局 (文德段447、448、449、461、462、473、484、485、486、487、488、488-1、499、501、501-1、505地號) 1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。 2. 更新後新莊派出所1樓、文化性服務設施1樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所1樓水平效用調整率達20%，店鋪5更新後位於新莊老街及新莊路214巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整-8%、文化性服務設施僅調整-10%、新莊派	1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。 2. 考量新莊派出所1樓、文化性服務設施1樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估： (1) 新莊派出所1樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由25%修正為20%。	所陳述內容建議採納，理由： 第1點及第2點係陳述人請實施者於估價報告書內補充說明各項調整率之調整理由及合理性，故建議採納。	

	出所 1 樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。	(2) 店鋪 5：考量與比準單元同屬新莊老街店面，店 5 位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為 10%。 (3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整 -8%。 (4) 其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接 2、3 樓出入之空間區位及商業效益差異，調整 -10%。	
2	李彥祥(李俊傑代表發言) (大觀街 31 巷 5 號) 1. 本都更案自 92 年至今拖了 8 年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了 2 倍，最後卻只分到 29 坪，顯不合理。 2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。 3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。 4. 計畫書內的拆遷補償	有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部分非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核	所陳述內容建議未便採納，理由： 第 1 點意見涉及分配坪數部分，經查陳述人為佔有他人土地舊違章戶，且已與實施者簽屬協議書，分配坪數部分係依其與實施者之協議內容辦理，故建議未便採納。 第 2 至 4 點意見涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇，故建議未便採納。

	費其實也只是租金而已，希望可以從今年 1 月 1 號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的問題。		
3	永鼎建設股份有限公司 我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。	全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。	所陳述內容建議不予採納，理由： 有關車道出入口及交通流量部分，經查業經都市更新及都市設計聯審專案小組會議充分討論，且本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新北交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故建議不予採納。