

新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 筆土地都市更新會

第一屆 第 2 次 會員大會 會議記錄

- 一、時間：中華民國 109 年 06 月 28 日(星期日)下午 2 時
- 二、地點：黃愚市民活動中心 地下室 (新北市新莊區中信街 74 號)
- 三、出席：如附件(會員簽到簿)
- 四、列席：新北市都市更新處(代表)陳銘修、(司儀)黃肇君、
中原里里長 趙勇成、新北市政府都更推動辦公室 李亞芸、
安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理、
簡俊卿建築師事務所楊所長、簡俊卿。
- 五、會議主席：黃秀玉 (簽章) 記錄：張守志 (簽章)

黃秀玉



張守志



六、主席致詞：

高興大家能夠撥空來出席大會：本案在 101 年 12 月 28 日送事業計劃書到今天，能夠銜接再續審足足等了快 8 年，除了要感謝新北市政府（臨門方案）德政的臨門一腳外，也請大家謝謝樓上樓下，左右鄰居們，不輕言放棄，堅持把握任何往下走的機會，是最重要的原因，以後大家要比現在更團結，相信必定心想事成，早日有個安全的家！

特別再次提醒大家，現行都更條例在 108 年 1 月 30 日修改後，之前審查中的都更案，如果在 113 年 1 月 31 日前沒送（權利變換計劃書）的話，一律適用現在新的法規辦理，容積獎勵最多 50%，本案現依舊法令續審，請大家千萬不要再有拖愈久，地愈值錢、條件會更好的迷思！

另有二件事向大會報告：

1. 更新會申請都市更新事業計劃案續審與規劃團隊簽約，政府階段性補助經費，新台幣 50 萬元已經核撥匯入更新會帳戶，也都返還申請前，籌措資金的理，監事們。
2. 本會理事有二位已人生圓滿，現在由（中榮街 122 巷 20 號 5F）吳麗香（中榮街 108 號 5F）張碧珠二位後補理事遞補。

我想借今天大會讓住戶進一步了解，就是之前多數一樓外圍住戶在我發起都更時就表明支持，也很願意來參加，僅要求能規劃出一樓選回，是寶佳黃經理在與一樓住戶進行協商時，對住戶的表達用負面的解讀，造成事後無法被信任的局面，從這點上面我才看清楚黃經理能力不足的地方，也是我當時判斷能力

不夠，造成住戶的被誤解也受委屈了，今天能再次啓動，往後我不會、不懂的地方會繼續多多學習，凡事，透明公開，避免再發生不必要的誤會！

最後要代表住戶謝謝安邦規劃團隊郭總經理，林經理，簡建築師太太，也是事務所揚所長調請所內 6 位建築師為讓本案在都更法令規定的時間內，能順利掛件的協助與幫忙！期待我們這次事業計劃書的審查，可以早日順利通過！

另特別聲明也請大家配合，今天如有涉及金錢的問題或有重大事項要討論決議，都必須在下次會議之前，明列於通知單上讓全體會員事先清楚，以避免權利受損，以上報告，謝謝大家！

七、報告出席人數：已達(親自出席者：33 人，委託出席者：63 人)

法定門檻為 50%；宣佈開會。

項目	土地部分		建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3485.13	143	12026.19	143
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	3485.13	143	12026.19	143
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	3485.13	143	12026.19	143
出席數(C)	2291.52	96	7911.16	96
出席比例 (%)(C/B)	65.75	67.13	65.78	67.13
比例門檻	1/2	1/2	1/2	1/2

八、主管機關及來賓致詞：

中原里里長 趙勇成

563、568 地號，當時大慶蓋的房子因物資波動而偷工減料，造成今天大家房子，屋況愈來愈嚴重，希望在黃秀玉發起的都市更新，能在公平，公開的處理下順利來完成，重建成功也將會成為中原里的一個新地標建物，祝大家早日可以有個安全的房子，安居樂業！

新北市都市更新處(代表) 陳銘修

榮富段的都更案很早就送件拖到現在，又因歷經幾次都更相關的修法後，本都更案能保有舊法的獎勵比新法多，算是不幸中的大幸，每次會員大會要達到一定出席比率是很不容易的，尤其後面相關議題都要透過大會表決去處理，踴躍出席是住戶為自己權益做最好的把關方式。

新北市政府都更推動辦公室 李亞芸

1. 先恭喜榮富段事業計劃書已送都更處審查，案子又邁前一大步，上級都

導長官特別關注本案，已與都更處協商加速審議時間，好消息是都更處已在考慮直接提送小組審議一併做修改，讓審核計劃更快速。



2. 請各位等下好好聽規畫公司的解說，因為對大家的權利有很大的關係。
3. 期許住戶在權利變換階段能更互信更互相的包容，在進行權利分配時，需要的是大家的無私讓我們社區更好，懂得保護自己的權利時，不要過份只為自己，也要為全部住戶利益去著想，這樣我們的社區跨進重建才會快速。

九、本基地事業計畫與建築設計內容說明：

【報告內容在更新會網站首頁(<http://563-568.dipmap.com>)】(QR Code)

安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理：

1. 公司簡介。
2. 報告事業計劃書第三次小組審議(補正版)內容。

簡建築師事務所：

1. 公司簡介。
2. 建築物重新設計規劃內容簡報。

※住戶提問內容總報告：

1. 樓高設計與公設比為多少？

目前設計 2F 以上 3 米 2，1F 為 6 米高設計，一般建築物樓層拉高後，

柱子因結構需求變大，多數建案柱子位於房屋內，本案考量為使室內空間完整，將柱子設計於屋外，讓住戶能有更好的使用空間；公設比約 33% 左右，實際比例最後會再進行精算。

2. 實施進度目前僅為預估是否可能只會延後？

不盡然會延後，目前新北市都市更新推動辦公室也表達支持本案，且願意協助本案盡快送審，原案時程較長是由於容積移轉涉及環境友善貢獻，目前本案容移只有 20%，都市更新容積獎勵及海砂屋獎勵皆以上限申請，總計 100%，事業計畫審核主要在確定建築設計及容積，這部份希望盡速通過後，就進入權利變換階段；更新案仍仰賴全體住戶團結、共識，一旦有陳情意見，為處理陳情意見將會使案件時間延長，就技術層面，目前的規劃團隊有把握依照時程進行。

3. 未來配回的房屋面積及車位是否另外附？

目前本案以都市更新會進行，下個階段採權利變換以選配方式，未來會請估價師計算每戶更新前後價值，再依選擇的價值做分配，現階段是事業計畫，主要在於容積獎勵及建築設計能否通過審議，也是目前努力的目標，待審議通過後，下個階段會較為明確。

4. 房子更新前後價值由誰去估算出來？

先由代書將全棟大樓的可登記的部份及各戶車位相關內容計算後，再請三位估價師去精算每戶的更新前後價值，選屋前會公開給全體住戶了解，再選回自己的房子跟車位；目前本案尚在事業計畫階段，希望能盡速通過審議讓建築設計定案，待進入權利變換階段時，會進行相關流程。

5. 設計的耐震係數是多少？

目前本案設計是棋盤式結構，系統良好完整且非單跨，依照 921 地震後政府訂定的規定達 5 級以上設計（國際芮氏達 7 級），倘若更新會決議有意提高標準，設計單位也可配合提高，只是相關費用亦會提升；本案結構技師是陳村林技師，負責過台北市多案高層建築，可上網查詢相關資訊。

6. 請問相關機房設計位置(如防火、停車等)？

目前每層樓皆有設計機房空間，主要設備設計於地下 1 樓及機車停車位周邊。

十、主席宣佈散會（散會時間下午 3:50）

理事長黃秀玉