新北市五股區德音段681地號等11筆土地都市更新說明會第5次

委託機關：新北市政府城鄉局(都市更新處)
受託單位：社團法人新北市都市更新學會
資 訊 公 開 網 址：www.ntura.org.tw/default.html
建 築 設 計：容正建築師事務所

中華民國103年4月7日

輔導概要案現況

- 公聽會舉辦：102.11.18.
- 申 請 審 議：市府收件102.11.27.
- 審議會:103.02.25會議紀錄103.03.11發文
- 紀錄處理:委員意見及應補正事項轉知。

審議紀錄:應補正事項

- 海砂屋鑑定證明檢附或通案性應研擬環境改善計畫,明列具體回饋條件(1)
- 協助地主籌組更新會後，逕送都市更新事業計畫 (2)
- 財務規劃應清礎敘明未來資金來源及財務規劃(3)
- 補正期程：限期180日內 (4)

召開「擬訂新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項諮詢會及第 1 次都市更新專案小組會議 會議紀錄

壹、 會議時間：103 年 2 月 25 日（星期二）下午 4 時

貳、 會議地點：新北市政府 21 樓 2122 會議室

參、 主席：陳委員玉霖　　記錄：潘夙容

肆、 出席人員：詳簽到簿

伍、 規劃單位簡報：略

陸、 相關單位意見：

一、 宋議員明宗（郭秘書代）：

本案為五股區第一個指標性之都更案，且有海砂屋之問題，希望市府能協助住戶，使本案儘快完成。

二、 新北市五股區水碓里里辦公處（邱里長）：

（一）本里為五股區人口最密集處，計有八千三百多人，另本案社區人口亦相當密集，因本社區有海砂屋之情形，過去陸續接到很多民眾來電表示：「我家又掉下來了！」，我都會趕過去協助清理並拍照，我很怕接到這樣的電話，另外本案又臨近斷層附近，所以居民的生命安全應為最優先的考量！而日前李鴻源部長也說：「若是發生地震會有四千多棟房子倒塌」，屆時本案絕對是其中之一，尤其本案海砂情形相當嚴重且建物水泥強度已相當脆弱，故希望本案能儘快改建。

（二）本案社區多為地主留下之保留戶，惟因為有海砂之情形導致他們多不敢居住在此，或是空在那不管，因而產生治安死角及環境衛生等問題，所以希望本區能儘快整理重建，請委員及市府給予協助。

柒、 委員綜合意見：

一、 有關本案針對更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項所提之環境回饋計畫，以通案性來看，相關改善計畫實質效益有限，另本案所提改善道路計畫回饋部分，該道路產權為私人所有，後續改善計畫之執行尚有疑義，建請申請人再行研擬環境改善回饋計畫，提出具體、可行之回饋項目，並與後續申請容積獎勵項目予以區隔，俾利該項指標之認定。

(I)具體環境改善計畫、回饋方案

二、 依本案申請人及規劃單位表示，本案更新單元範圍之建物皆為高氯離子建物，惟目前僅2戶有高氯離子建物之證明文件，又以現況照片所判斷，本案建物有迫切改建之需求，建請規劃單位先行協助地主辦理高氯離子建物鑑定，並請協助確認鑑定所需戶數及方式，俾利後續推動執行。

三、 本案現況基地面積與原使照(78 使字第 643、507 號)所載面積不符，請釐清，因本案擬申請原建築容積高於法定容積，請清楚敘明本案原建築容積及基地面積，俾利核算獎勵值。另本案各項容積獎勵核算數額，請依規定通盤檢討修正，並於計畫書清楚敘明。

四、 考量本案後續欲採自力更新方式辦理，為確保本案後續執行順利，有關財務計畫部分，應清楚敘明未來資金來源及財務規劃，另計畫書載明「40%自備款必要時將公開評選合作廠商代為出資，屆時由更新會決定」，此部分後續如何執行，亦請清楚敘明。

五、 計畫書 p.72 頁所載更新後之戶數誤植，請通盤檢討修正。

六、 因本案社區目前未設置管理委員會等組織，考量本案建物及人員安全，建請里長協助住戶組織社區管理委員會等組織，俾利住戶共同維護本案社區建物及人員之安全。

捌、 結論：

一、 有關本案涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項之回饋計畫，建請申請人再行檢討，研擬具體可行之回饋計畫，並將回饋項目與後續欲申請容積獎勵項目予以區隔，俾利該項指標之認定。

二、 有關本案事業概要計畫，本案更新單元範圍係依原使用執照位置範圍申請，原則同意本案申請範圍，其餘計畫內容請依委員意見修正。

三、 本案為市府都更處委託都市更新學會輔導之案件，目前以輔導本案申請都市更新事業概要計畫方式辦理，考量本案海砂情形嚴重，有迫切改建之需求，請規劃單位再行評估本案現行推動方式，建請協助地主辦理高氯離子建物之鑑定，必要時請工務局使管科協助，或協助地主籌組更新會後逕送都市更新事業計畫，俾利本案儘速改建。

玖、 散會：下午 5 時 30 分

(1)海砂屋鑑定證明

(3)資金來源與財務規劃

(2)籌組更新會，逕送事業計畫

檔　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：潘夙容
電話：(02)29506206 分機503
傳真：(02)29506552
電子信箱：ai9150@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年3月11日
發文字號：北城更事字第1033411789號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送103年2月25日召開「擬訂新北市五股區德音段681地號等11筆土地都市更新事業概要案」涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第10項諮詢會及第1次都市更新專案小組會議紀錄1份，請 查照。

說明：

一、依本局103年2月18日北城更事字第1033411305號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第五點規定（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」

(4)限期補正

1033411789

市府審議五股德音段681地號概要紀錄指示協助居民準備整理表		
項目	準備情形	地主的選擇
1.應檢附海砂屋鑑定證明	1.鑑定申請書郵寄給居民 2.鑑定費用負擔：2種情況可能： A高氯離子混凝土檢測鑑定(**不含**)耐震能力詳細評估140戶×5000元/戶=700,000元 B高氯離子混凝土檢測鑑定(**含**)耐震能力詳細評估140戶×12,000元/戶=1,680,000元 3.拍攝海砂屋內部照片(103.3.12.)爭取委員支持核准。但尚缺後3排照片，徵求照片含已有或受損未修復者同意入內拍照。	1.得75-80%支持，才會申請繳費
2.協助都市更新會成立	1委託書(本人出席即退還)、參選理事、監事登記表郵寄給居民	1.得75-80%出席 2.政府出資限期?
3.財務計畫資金來源及規劃	**1.政府獎勵比較：**適用法規(舊)與(新)之獎勵容積及價值差異分析： (1)**舊法獎勵值：**總容積坪4.17坪/1地坪×(1.6換算銷售坪=6.68×地坪全區1449=9688坪−**分配地主原容**2.76(銷坪4.42坪=6415坪)=剩餘**獎勵坪價值**[3273坪占(33.78%)]×29萬=總值9.49億÷140戶=每戶得**678萬**。 (2)**新法獎勵：**原坪2.76坪/1地坪×重建工費每戶500-550萬要自行出資。 **2.重建共同負擔比率:41%** 支出:工程10336坪×10萬=10.336億×1.25加成利息稅捐銷售管理風險 = 12.92億÷140=每戶922萬−獎勵價值678萬=**不足244萬/戶.** 收入:新屋9688×29萬+188位×180=31.5億-成本12.92億=18.6億 **3.財務資金來源:**申請銀行建築融資貸款+土地抵押貸款。 **4.各戶資金:922萬**−獎勵678萬,不足約244萬(25.16 %) **5.解決之道:**協洽銀行貸款長期攤還或分配45.82坪×74.84%=34.29坪. **6.效益:**新屋45.82×29萬/坪=1328萬,且多使用電梯1停車位1機車位效益等. <舊屋價值30坪×17萬=510萬/戶>	1.得地主75-80%支持才得成案。 2.得地主90-95%才有機會成功。 3.自力更新基礎推估

結語

- 機會與限制：
  - 申請→得**75-80%**支持**成案**, 工程施工→得居民支持拆遷。
- 財務規劃分析的前提基礎:
  - 海砂屋鑑定證明取得
  - 更新會成立 立案
  - 事業計畫同意書取得

  } **104**年寬限期內完成**75-80%**
- 關鍵：政府容積總量管制寬限期前，視地主的抉擇。
- 成功案例:內湖海砂屋重建成功換新房再賺千萬3月6日中時報導
- 得同意簽章者繳回文件:會場繳回,或交王金楓鄰長'陳明媚小姐,或郵寄新北市都市更新學會.

自力都更海砂屋 換新房再賺千萬

北市內湖合家歡社區原是海砂屋，「吉祥社區」住戶自組更新會推動…中國時報
【陳芃／台北報導】作者： 陳芃／ | 中時電子報 - 2014 年 3 月 6 日

想住新房子自己來，讓都更不再牛步！北市內湖的合家歡社區原是海砂屋，「吉祥區」住戶為了確保自身權益，自組更新會推動都更。歷經意見分歧到目標一致，6 年後居民順利搬進新房，還有出售多餘戶的收益，過程不僅沒出錢還「小賺」一筆！

位於康樂街巷弄的合家歡社區，當初由聯邦建設興建，吉祥區原本是 5 層公寓、共 90 戶，89 年竟被鑑定為海砂屋，建商把責任推得一乾二淨，住戶原想循一般程序重建，因為無法獲得 100%同意改走都更程序。

96 年市府畫定該處為更新單元，99 年中動工，去年 6 月取得使用執照。老公寓現在則變身成 14 層大樓、共 141 戶，有管理員、停車位，還有公共圖書空間。

北市副市長張金鶚 5 日視察表示，這是首件民間自辦的海砂更新屋，住戶自己參與是不錯的更新方式。北市目前還有 26 個海砂屋更新案，8 件審查通過，17 件進行中。他說，希望民眾了解有安全疑慮的房屋應盡早改建，也符合「防災型都更」的概念。

吉祥社區更新會常務理事紀雅莉表示，當年知道是海砂屋「嚇一跳」，推動都更過程曾有 1/3 住戶反對或有疑慮。後來更新會透過「樓長」和居民溝通，也成立部落格公開所有資訊，甚至拍下施工過程讓大家放心，最後幾乎達成 100%同意。目前新屋進駐率約 60%，更新後多出的近 50 戶可銷售戶幾乎賣光，售價更從早期的每坪 10 多萬成長至約 50 萬元。紀雅莉表示，收入是按權利比分配給各戶，每戶獲得 400 萬至 1000 萬元不等。