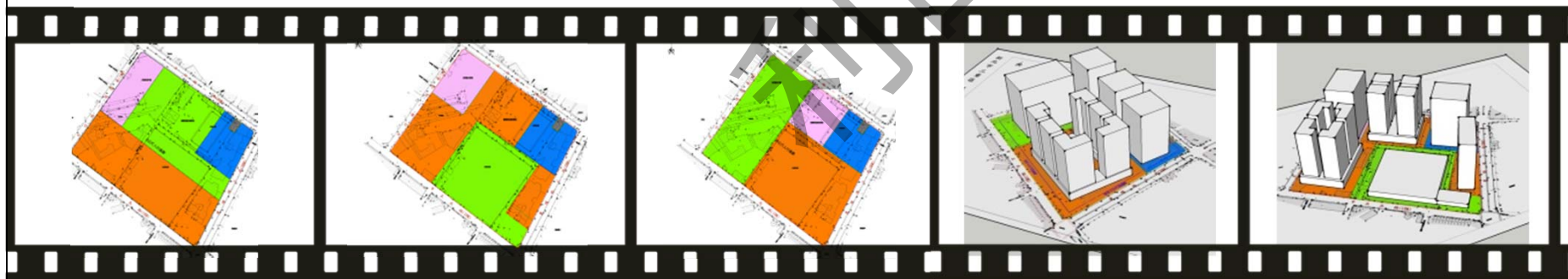
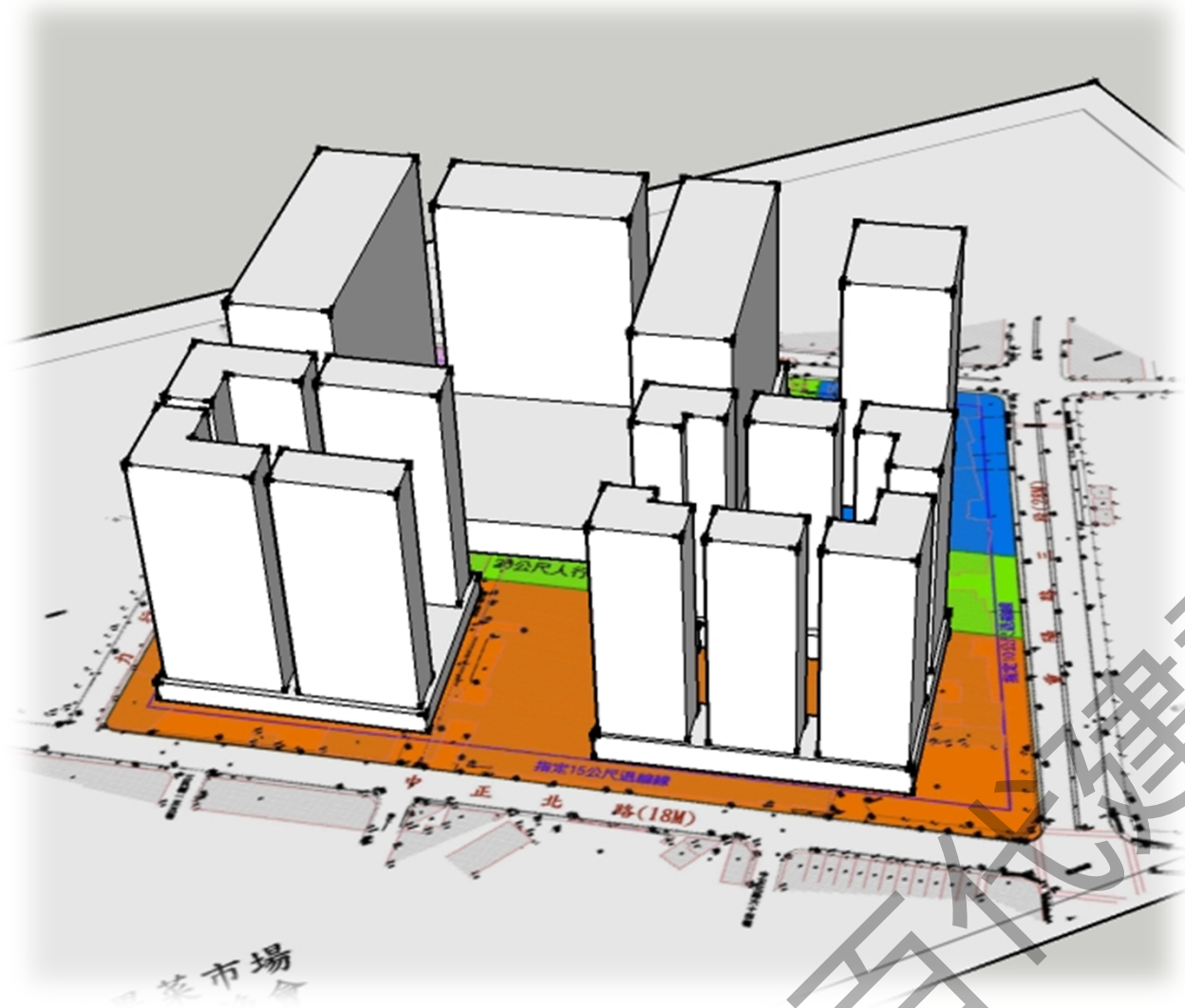


擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地 都市更新事業計畫案 《第二次小組審議版》 B冊



保藝文之丘

實 施 者：利百代建設股份有限公司
開發作業團隊：宜新開發股份有限公司
振皓工程顧問股份有限公司
三門聯合建築師事務所
九典聯合建築師事務所
黃翔龍建築師事務所

中華民國107年09月



《 B 冊 目 錄 》

壹、回應綜理表.....1-1

貳、更新後各宗土地劃分原則.....2-1

 一、地籍整理計畫的必要性.....2-1

 二、土地劃分原則與程序.....2-1

參、拆遷安置計畫處理原則.....3-1

 一、市場營運不中斷.....3-1

 二、市場於更新單元內安置.....3-1

 三、聖賢宮原地保留.....3-1

 四、中古車商處理原則.....3-1

肆、土地配置可行性方案分析.....4-1

 一、方案 A(公展修正版)可行性分析.....4-1

 二、方案 B(三重果菜市場原地整建維護)可行性分析.....4-8

 三、方案 C(重建委員會第一次小組建議方案)可行性分析.....4-15

 四、各方案優劣比較分析綜整.....4-23

利百代建設股份有限公司 版權所有



《圖 目 錄》

圖 2-1 更新單元公私有土地分布圖2-1

圖 2-2 更新後土地分配流程示意圖2-2

圖 2-3 更新單元土地權屬分布示意圖2-2

圖 3-1 更新單元內可優先拆除範圍示意圖3-2

圖 4-1 方案 A 更新後土地分配區位示意圖.....4-2

圖 4-2 方案 A 空間配置示意圖4-3

圖 4-3 方案 A 建築量體示意圖4-4

圖 4-4 方案 A 建築配置示意圖4-5

圖 4-5 方案 A 交通動線示意圖4-6

圖 4-6 方案 B 更新後土地分配區位示意圖4-9

圖 4-7 方案 B 空間配置示意圖4-10

圖 4-8 方案 B 建築配置及量體示意圖.....4-12

圖 4-9 方案 B 交通動線示意圖4-13

圖 4-10 方案 C 更新後土地分配區位示意圖4-16

圖 4-11 方案 C 空間配置示意圖4-17

圖 4-12 方案 C 建築配置及量體示意圖4-18

圖 4-13 方案 C 果菜市場平面配置示意圖4-19

圖 4-14 方案 C 交通動線示意圖4-20

圖 4-15 方案 C 配置內容與都市計畫配置內容比較示意圖4-22

《表 目 錄》

表 4-1 方案 A 拆遷安置計畫彙整表4-1

表 4-2 表 4-2 方案 A 可行性分析表4-7

表 4-3 方案 B 拆遷安置計畫彙整表.....4-8

表 4-4 方案 B 可行性分析表4-14

表 4-5 方案 C 拆遷安置計畫彙整表.....4-15

表 4-6 方案 C 可行性分析表.....4-21

表 4-7 各方案可行性分析綜整表.....4-23

壹、回應綜理表

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組會後地主陳情意見回應綜理表

依據 107.04.27 新北更事字第 1073533413 號函及 107.04.30 新北更事字第 1073533451 號函

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（受賴健中、賴瑞騰委託）	本所當事人迄至本次會議方知實施者曾於 107 年 1 月 11 日參與由貴府舉辦之「新北市三重果菜市場都更案座談會」，然本所當事人事前並未自實施者處取得任何關於該座談會之資訊，事後亦未接獲該座談會之結論或會議記錄。對此，本所當事人頗感詫異與不解，並憂心實施者是否於該座談會中承諾有損及私地主權益之事項。	1. 查該座談會係由新北市政府召開，邀集市府各單位及三重果菜市場重建委員會就本案內容徵詢意見，並未邀集本公司參與。 2. 本公司會持續與所有權人溝通說明，以保障所有權人的權益。	-
	本所當事人前已指出實施者規劃有不甚合理之處，包括：本案規劃為單一重建區段對私地主有失公允、私地主土地遭占用卻未獲完全補償、本案貸款期間過長與總經費成本部分項目有溢計之虞、實施者規劃未充分利用容積率且停車空間過剩、私地主生活品質顧慮及實施者未提出擔保履約內容等疑義。惟實施者迄至本次會議前，並未就上述任一內容提出任何具體改進方案或公開任何改善進度，是本所當事人無從得知實施者是否已受理上開陳情內容，更無從加以監督，難認實施者日後規劃將保障本所當事人之權益。	本公司持續與所有權人溝通說明，並將相關會議內容記錄在案，以資憑證。	-
	實施者雖於本次會議中就本案共同負擔比例之計算方式提出新方案，並表明未用盡本案 660% 之允建容積率，規劃將在果菜市場建築量體上方增設住宅與公共服務設施。然實施者於會前並未以任何方式使本所當事人知悉上述改進措施，亦未提出任何具體內容供本所當事人審酌，致本所當事人未能於會前研析相關資料，以利於本次會議中與實施者充分溝通，而僅得倉促回應實施者之提案，如此顯已對本所當事人造成突襲，並造成會議效率低落，與前開法規揭櫫之資訊公開之意旨有違。	本公司持續與所有權人溝通說明，並將相關會議內容記錄在案，以資憑證。	-
	依據上開規定，實施者應建置本案專屬網頁，並以適當方式於網頁上充分揭露本案更新之相關資訊。惟經本所網路檢索，僅得於本案開發單位「宜新開發股份有限公司」之官方網站上查詢本案辦理進度(附件一)；況，上開網站雖載有「綠色藝文之丘(三重果菜市場都更案)」專屬網頁」之網址，然點選該網址後竟出現「rbd.com.tw 的協作平台服務已停用。如需詳細資訊，請與您的管理員聯絡。」等文字，由此可稽，實施者並未妥善養護本案專屬網頁，致本所當事人無從知悉本案最新進度，顯違反法定義務。	本公司網站已更新至新的網址： https://www.libaidai.com.tw/ 。	A 冊 3-1

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（受賴健中、賴瑞騰委託）	綜上所述，實+代本所當事人賴健中、賴瑞騰，陳情貴府督促實施者主動揭露 107 年 1 月 11 日「新北市三重果菜市場都更案座談會」會議記錄、本案共同負擔比例新方案之具體內容及相關權利人陳情意見辦理情形及相關文件，並就相關權利人之陳情意見命實施者限期改善回應，且應確實負起日後相關資訊之主動揭露義務，以符法制，並避免刻意拖延。另，如貴府就本案有任何審理進度或相關會議，亦請函知本所當事人，以維護本所當事人權益，實感德便。	遵照辦理，本公司已持續與所有權人保持聯繫，溝通說明本案的辦理情形。	-
	本人參加貴委員會於 107 年 4 月 11 日舉行該事業計畫案第 1 次聯審專案小組會議過程，發現與會之審議委員手邊之會議資料竟未包括本人於 106 年 12 月 20 日之陳情書內容，且不論是新北市都更業務承辦人員或都更案實施者所委託之規劃設計單位之簡報均未就上開本人 106 年 12 月 20 日之陳情書內容有所回應，對照新北市政府一方面通知本人與會，另一方面卻未將本人 106 年 12 月 20 日之陳情書內容納入會議討論範圍，其顯示新北市政府相關人員有故意隱匿本人 106 年 12 月 20 日之陳情書內容之違法與不法之事實，雖然會議當時本人有將 106 年 12 月 20 日之陳情書影印副本約 9 份請現場新北市政府於會場上之工作人員轉交出席之審議委員，然仍對本人之陳情權造成重大影響，按程序之合法為公平之基礎，事關重大，新北市政府此等隱匿人民陳情資料之違法與不法之情事不可姑息，建請貴委員會嚴予追究新北市政府相關行政責任，並要求新北市政府確實完成隱匿本人 106 年 12 月 20 日之陳情書內容之行政補正作業。	1. 敬悉。 2. 有關 106 年 12 月 20 日所陳事項已納入回應綜理表說明。	
郭俊良	按現代都市計畫或都市發展的目標，應在建立安全的、宜居的、環境永續的現代都市，當然三重這個都市也不能例外或被排除在外。然而，該事業計畫案擬於目前三重果菜市場所在位置旁邊，先行興建新的市場後再行遷入新市場續為營運，觀諸該事業計畫案所擬將三重果菜市場續留三重之說詞或理由，多出自於相對少數之利害關係人，如原果菜市場內運作之承租攤位水果商行之意見或部分為選票利益設想之民意代表，實則未曾有從上開現代都市發展目標或為全體三重 40 萬公民整體之利益為終極之考量者，各位委員都是都市發展產官學研之專業領域之專家，當心知肚明，果菜市場不論如何設計或改建，必仍無法避免衍生大量的髒、亂、噪音汙染、空氣汙染等負面效應，且必然阻滯甚至會拖垮都市的正面發展，為謀求都市發展長遠之正向發展，類似此等阻礙都市發展之果菜市場設施本應逐漸移至都市邊緣有天然隔屏之區位，甚或遷出都會區，才是正當與正解，況，三重果菜市場擬新設之區位乃位於三重之心臟，其規劃無異與上開都市發展目標、方向恰為背道而馳，其最終對三重這個都市將造成的惡性結果並不難預見及想像。倘未來新設之果菜市場仍位於三重這個都市的中心區位，勢將為三重都市發展帶來災難，應可預見三重的都市發展及相關的公民生活品質將再一次陷入長達數十年期間的黑暗期，為三重 40 萬公民之多數人及其都市發展著想，懇請各位委員認真考量評估將現有三重果菜市場設施遷出三重，原三重果菜市場即新北市政府掌握之都更樓板權利，改以其他兼具公益及商業機能之地標建物以為替代之規劃設計。相信唯有如此才能讓三重脫胎換骨，才可能擺脫在未來的三重世代續為遭受次等都市次等公民之標籤。	敬悉，後續將依照新北市都市更新處及委員會審查意見修正本案計畫內容。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良	因 107 年 4 月 11 日舉行該事業計畫案第 1 次聯審專案小組會議中，新北市政府未將本人 106 年 12 月 20 日之陳情書資料於會前提供予各審議委員，故補陳本人 106 年 12 月 20 日之陳情意見如下： (一)查該事業計畫案內容多所侵害該都更區內 43%保留部分之私地主權力甚巨。又，其侵權原因係因其未以民國 80 年發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書」編號第 38 號(原編號人 74)之計畫內容[下稱人 74 變更事項]為其辦理該事業計畫之基礎所致。《按人 74 變更事項如下：位置：菓菜批發市場、市(十六)；原計畫：市場用地(3.66 公頃)；新計畫：商業區(2.84 公頃)、批發市場兼零售市場用地(0.82 公頃)；變更說明：1. 配合北區菓菜批發市場作業實際需要、2. 解決地主與菓菜市場紛爭；備註：批發市場兼零售市場用地(2,528 坪)樓下按多目標使用作為停車場、本案應請三重公所儘速協調地主完成土地移轉分配》事涉相關新北市政府人員人之故意違法及 43%保留部分之私地主權利受嚴重之侵害，尚請新北市都市更新審議委員會予以嚴正要求相關機關補正合法	1. 為推動三重果菜市場更新，早日解決公、私有土地交叉持分的問題，新北市政府業已辦理「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，並經 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議審議通過。 2. 本案係以上述內政部都市計畫委員會審議通過之都市計畫為依據，據以辦理更新事業。	-
	依上開人 74 變更事項之法定規定，本件都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊批發市場兼零售市場用地等區域內之 43%保留部分私地主持分土地，其於變更三重都市計畫[變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)，下稱該配合本件都更案之變更都市計畫]前屬應與新北市政府及全國漁會交換使用區位之「商業用地」及等同商業用地相當價值之「私人零售市場用地」。新北市政府於民國 100 年間以違法強行認定方式，將前開範圍內之 43%保留部分私地主持分認定為「公共設施保留地」，該違法之強行認定造成本件都更區域西側依上開人 74 變更事項之法定規定原劃設全部應屬 43%保留部分私地主之商業用地範圍內，其中暫由新北市政府及全國漁會持分之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前商業用地之價值，悉有遭受新北市政府及全國漁會奪取並占為己有之效果。新北市政府辦理該配合本件都更案之變更都市計畫即涉有上開侵權行為之重大違法，敬請新北市都市更新審議委員會要求新北市政府將上開該配合本件都更案之變更都市計畫，再行補正合法之程序。	1. 查內政部 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會審議通過之「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，將本更新單元全區均變更為商業區。 2. 參照前述都市計畫內容，考量原都市計畫範圍內劃設之商業區係供私地主分配，故本次市場用地變更為商業區部分已明定私地主之土地縱使位於變更前之市場用地範圍內，亦無需回饋，以保障私地主權益，爰無私地主持分被認定為公共設施保留地之疑義。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良	該事業計畫案因未將上開人 74 變更事項之法定規定納入，其當有規劃基礎之錯誤，其計畫內容中有關都更區域內之土地「同意比例」必有所錯誤，應為補正合法：該事業計畫案將都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊之批發市場兼零售市場用地等區域內之 43%保留部分私地主持分土地依新北市政府違背上開人 74 變更事項之法令規定認定為「公共設施保留地」，故應有誤為估算該等區域土地之所有權人人數之錯誤，且因該等區域土地總面積甚大，依上開人 74 變更事項之法令規定，其都更同意權應歸屬該等區域內眾多 43%保留部分之私地主，非為新北市政府 1 人之權利。該事業計畫案有關本件都更區域內之「同意人數」比例及「同意面積」比例之數值，應有嚴重高估之情形，尚請新北市都市更新審議委員會要求都更實施者利百代建設公司依上開人 74 變更事項之法令規定補正合法之土地「同意人數」比例及「同意面積」比例之統計。	1. 依都市更新條例第 22 條規定，實施者擬訂都市更新事業計畫報核時，屬第 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3/5，並其所有土地及合法建築物總面積均超過 2/3 同意。 2. 另依同條例第 12 條規定，經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，不列入同意比例計算。 3. 爰此，本案依上述規定，扣除公有土地及合法建物面積、人數及假扣押登記者，同意比例已符合都市更新條例第 22 條規定。	-
	該事業計畫案因有未將上開人 74 變更事項之法令規定納入之基礎錯誤，其內容所為計算歸屬個別都更權利人之樓板容積價值，當有所錯誤，應為補正合法：43%保留部分私地主都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅提高，新北市政府都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低，全國漁會都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低。	本案目前為事業計畫階段，尚未估算各權利人之權利價值，後續於權利變換階段將委託三家不動產估價師依實際情形估算之。	-
	該事業計畫案之都更實施者利百代建設公司倘於本計畫前曾與相關權利人另行訂有土地開發之樓板分配契約者(下稱舊契約)，應從其契約，應不受該事業計畫案未來所訂之共同負擔及地主權利價值比例之約束。私地主依舊契約倘有相較該事業計畫案較多之樓板容積權利之部分，應由該事業計畫案實施者及舊契約之承攬義務人利百代建設公司之應得分配權利價值中取而負擔之。	本案採權利變換方式辦理，後續將依都市更新條例及相關法令規定計算各所有權人之應分配價值，並以都市更新委員會審議通過內容為準。	-
	更新前「力行市場」區域現有之各攤商經營人其等未具本件都更區域內土地所有權人身分，屬非法占用土地之侵權人，非為本件都更權利人，其等應不得分配更新後「力行市場」之樓板容積權利或價值。	依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定，土地所有權人及權利變換關係人始得參與都市更新權利變換分配。	-
	更新後「力行市場」區域之樓板容積權利之分配，依都更權利人平等原則，其分配權利不應專屬於特定都更權利人。惟查該事業計畫內容規劃之選屋分配原則將該更新後「力行市場」區域之權利專屬分配予特定人，其顯然為違法圖利之行為，尚請新北市都市更新審議委員會就此部分嚴為要求補正合法之分配方式。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，俾利私地主選配更新後之住宅，而力行市場所座落土地係以全國漁會持有土地規劃興建，故私地主無法選配。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良	該事業計畫分配原則中既然已約定權利人其中之新北市政府分配專有之更新後之果菜市場、全國漁會分配專有之更新後之漁會辦公大樓及其附屬設施，其他私地主都更權利人不得選配之原則，則為公平起見，更新後之「力行市場」區域之樓板容積權利之分配及更新後之「住宅大樓」區域之樓板容積權利之分配方案決定過程，新北市政府及全國漁會等 2 位都更權利人均應不得參與。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，而新北市及全國漁會持有土地分配於基地北側，故新北市及全國漁會僅能選配基地北側之建物，不得選配基地南側之住宅。	-
	新北市政府辦理本區都更作業及相關之變更都市計畫過程，執意違背上開人 74 變更事項之法令規定並違法將目前受三重果菜市場占用、全國漁會占用及三重果菜市場東邊原為批發市場兼零售市場用地等區域內之 43%保留部分之私地主持分土地違法強行認定為「公共設施保留地」，損害該部分之 43%保留部分之私地主之重大權利，新北市政府相關作為已涉觸犯刑法第 131 條及貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款之圖利罪(圖利新北市政府自身及圖利全國漁會)及觸犯貪汙治罪條例第 4 條第 1 項第 2 款之藉勢強占強募財物罪【強占原應歸屬 43%保留部分之私地主之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前之商業用地持分、以上開違法認定「公共設施保留地」方式強徵強募 43%保留部分之私地主土地】，建請新北市都市更新審議委員會決議將新北市政府所涉相關不法事由及事證移送司法、監察機關偵辦或調查。	本更新單元已透過都市計畫變更程序將全區變更為商業區，且私有土地所有權人原坐落於市場用地之土地亦無須回饋，並無損及私有土地所有權人權益，亦無被認定為公共設施保留地等情事。	-
新北市都市更新處	有關陳情人所陳涉及資訊揭露等部分，請貴公司與陳情人持續溝通協調及應主動告知本案規劃變動相關內容，並於下次專案小組審議時據以回應，並作成回應綜理表納入本案事業計畫書。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第 4 條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本處負擔同一責任義務。故請依據個人資料保護法第 5 條規定謹慎妥善保管與應用個人資料。若違反者，恐涉及個人資料保護法第 29 條、第 31 條、第 41 條、第 42 條、第 47 條、第 48 條及第 50 條之民事、刑事與行政處罰。	遵照辦理，已製作回應綜理表回應說明。	B 冊 1-1~1-5
	有關本案專案網頁部分，經查本案專案網頁損毀，請貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，並更新網頁內容。	遵照辦理，網址已更新為 https://www.libaidai.com.tw/ 。	A 冊 3-1

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 4 月 11 日上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（代賴添栢、賴健中、賴瑞騰，含書面意見）	(一)直到今日才知道實施者針對我們的意見有所回應，請實施者還是應該要與我們溝通，並詳細說明。	遵照辦理，已與所有權人溝通並定期討論說明。	-
	(二)實施者規劃本案僅為一個重建區段而未依各個私地主或公有土地管理機關之需求規劃數個重建區段，對私地主不公平： 1. 本案因應果菜市場、力行市場、魚市場、漁會辦公室等特殊需求而支出之費用(例如特殊給排水、廢水、通風、空調等工程費用，及冷藏、配線等特殊工程費用)，與私地主無涉，而實施者卻仍列為全部共同負擔費用項目，要私地主一起負擔這部分之支出，實在不公平。 2. 另外，仔細看費用明細，本案共同負擔費用預估約為 600 多億元，而更新後的權利總價值約為 1,021 億多元，共同負擔比例已高達 59.15%。其中，果菜市場更新後價值僅有 90 多億元，其工程費用就已高達 60 多億元，單工程費用粗估其共負比已達 69.22%，由此可知，在本案中，果菜市場對於私地主造成非常沉重的負擔。 3. 如果依照實施者的想法，本案是基於同一張建照進行規劃。但是，因本案規劃之各區域機能有異，管理維護方式亦不相同。如果日後各區域各自成立管理委員會，則各管委會間對更新單元內公共設施之管理維護，將無法藉由建照記載內容釐清權責。	1. 本案將透過第一階段權利變換，先將土地產權交換分合後，再分別估算各權利變換範圍的共同負擔比例，故私有土地所有權人無須負擔市場或漁會辦公室等特殊工程費用，且共同負擔比例各自獨立，可減輕對私有土地所有權人的負擔。 2. 公共空間之管理俟更新後土地分配區位確定後再妥予詳細說明。	-
	(三)私地主之土地於本案施工前期即遭他人占用而無從收益，卻未獲補償：依照實施者的規劃，本案預計於 107 年開始拆除作業(拆除範圍包括臨重陽路之中古車商、臨中正北路之汽車公司及北海宴會館)，並興建臨時市場以安置力行市場、魚市場及漁會辦公室範圍內之原營運攤商。但是，新建之力行市場大樓、漁會辦公大樓須待 116 年竣工並完成攤商搬遷作業，也就是說，私地主土地將於 107 年至 116 年間遭他人占用而無法使用收益。而實施者僅給予私地主拆遷補償費之補償，並不能完全填補這段期間之損失。	1. 依都市更新條例及相關子法規定，都市更新提列予所有權人之補償費用包括建築物的拆遷補償費與更新前間的安置費用，惟安置費用以合法建築物為限。 2. 果菜市場等建物興建期間是否另行發放補償費用，俟更新後各土地分配區位確定後再予以討論。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（代賴添栢、賴健中、賴瑞騰，含書面意見）	(四)本案貸款期間過長恐致私地主負擔過重之貸款利息：按實施者規劃之實施進度，本案各區域的建築物是分 3 期興建，而力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及派出所竣工後即辦理搬遷、點交作業，此時預計將減少資金需求；況且，更新單元內未施作工程之區域也不須要動用到大額的資金。但是，實施者規劃本案之貸款期間，是直接以實際施工期間 88 個月再加計法定最長之延長期間 12 個月，卻未提出任何理由，關於這一部分，毫無疑問將增加私地主應負擔之貸款利息，請實施者說明理由。	俟更新後土地分配區位及建築設計內容確認後，再妥予回應說明。	-
	(五)本案實施總經費成本部分項目有溢計之虞： 1. 人事行政管理費、風險管理費：本案公有土地面積比例高達 36.11%，皆由政府管理維護。惟實施者對於人事行政管理費、風險管理費之費率卻均以上限提列（亦即人事行政管理費率 5.5%、風險管理費費率 12%），並不合常理。 2. 鄰房保護施工費：本案更新單元內街廓完整，且對於周邊住宅隔有馬路，施工造成鄰房之損害範圍縮小。實施者就各棟建築之鄰房保護施工費編列金額仍偏高，亦欠缺計算基礎，請實施者說明及降低編列費用。	1. 本案扣除公有土地，所有權人人數達 275 人，且尚須協調力行市場攤商、青果商公會、聖賢宮、中古車商等安置問題；此外，本案自都市更新條例發布起即處理至今，已將近 20 年，更新後建物又須採分期分區開發方式辦理，增加本案執行的風險，故人事行政管理費及風險管理費費率以上限提列係屬合理。 2. 鄰房鑑定費會因建築設計內容而有所調整，爰俟本案更新後土地分配區位及建築設計內容確定後，再妥予回應說明。	-
	(六)實施者之規劃未充分利用容積率：本案建物之允建容積率達 660%，實際設計容積率僅有 511.67%，實施者卻未在容積率限制內為有效規劃致部分容積無法利用，此將影響日後私地主受分配土地之地價。對此，實施者卻未具體說明理由。	本案實際設計容積率已達 660%，惟實際設計內容仍應俟更新後土地分配區位確認後，再妥予確認。	-
	(七)停車空間之規劃：本案全區共計設置大約 6,400 輛汽車停車格，百貨公司設計高達 635 輛汽車停車位，且開挖至地下 6 樓，鑑於更新單元周邊道路計劃設有 355 席路邊停車格，且更新單元內其他建物已留設將近 5,800 個汽車停車格，加上大眾運輸系統，實施者無必要規劃百貨公司開挖至地下 6 層，無端增加私地主共同負擔費用。	建築設計內容俟更新後土地分配區位確認後再妥予回應說明。	-
	(八)實施者未提出任何風險管控之內容，難以確保實施者得遵期履約：依照現行工程實務，常有承攬人因特殊情事於履約過程中逐漸失去履約能力，而無法依原計畫施作工程，例如：工期延長、預算成本提高等；而一般承攬人與定作人會在合約中約定特殊處理方式，如履約保證條款、違約金條款、監督付款制度及爭議解決機制，以確保工程順利進行。本案實施者規劃之建物種類繁雜，包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，建物間屬性相異甚大，與一般建案有別，但實施者迄今卻從未提及任何風險管控之具體內容，難以確保私地主能如期取得更新後房地。	本案後續將簽訂信託契約，將更新單元之土地及辦理本案所需資金辦理信託，並於信託契約中載明續建機制及委託建經公司辦理工程控管，以保障所有權人的權益。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（代賴添栢、賴健中、賴瑞騰，含書面意見）	(九)實施者之規劃恐怕將導致日後私地主生活品質低落：依實施者規劃，果菜市場交通動線設計不良，無法負荷交通運輸量，將導致周邊區域交通阻塞；又，果菜市場因鄰近住商混合大樓，果菜業者產生之噪音及空氣汙染將影響周邊居民居住品質，甚至影響房產價值。是實施者之規劃恐致私地主日後生活品質低落，建議全盤檢討。	遵照辦理，俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	(十)本案屬性複雜，會造成市值降低，我們希望區分為數個區塊，每個區塊有明確的價格，再作選配，各棟成本負擔切割計算。在估價時考量臨路條件不同造成之價值差異。另本案已有 40 多年的歷史，造成地主持有土地實質上被限建管制，蒙受損失，而現今以先拆後蓋的方式辦理，故果菜公司、全國漁會及力行市場是否應支付租金給地主？如果有租金的給付，又該如何分配予地主？	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
陳昶源(代陳水永)	(一)本案設計容積未用完，直接對全權地主權益造成莫大損害。請實施者改善。已有議員、多位地主反應本項，故不在此贅述。	本案實際設計容積率已達 660%，惟實際設計內容仍應俟更新後土地分配區位確認後，再妥予確認。	-
	(二)共同負擔有嚴重灌水虛報情況。雖然實施者是依新北市共同負擔標準提列，下列列舉灌水虛報項目： 1. 全部以標準最高上限提列。 2. 本案設計容積未用完，仍申請綠建築容獎，除了徒增共同負擔外(綠建築成本造價、綠建築保證金、綠建築維護管理費用)，未帶給地主任何效益。 3. 本案設計容積未用完，仍申請開放空間容獎，除了徒增共同負擔外(開放空間維護管理費用)，未帶給地主任何效益。 4. 重覆計算成本支出。實施者以：本案土地複雜、所有權人眾多，提列最高上限的風險管理費用。但土地複雜、所有權人眾多所造成的成本支出，已在提列在其他的共同負擔項目。因此實施者已重覆計算成本支出。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	(三)請新北市長官責成實施者限期改善，否則應令本事業計畫失效。	敬悉。	-
	(四)實施者至 104 年開始提出計畫，罔顧地主其他建議，未盡溝通之責。此乃因實施者有恃無恐，認定已綁定本案。本案可享有大規模開發之容獎，各種可爭取之容獎已超過法定上限 50%，故失去時程獎勵並不會造成地主損失。	本案公展版本所爭取的獎勵值為法定容積之 53.26%，僅高於上限值 3.26%，故本案若失去時程獎勵(法定容積之 10%)，則可爭取的獎勵值僅剩法定容積之 43.26%。	-
	(五)本案最大所有權人為新北市政府，請新北市主管評估是否由新北市主導本案，以公辦都更方式進行。透過市民監督，議員把關的方式，保障地主權益。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
全國漁會示範魚市場	我們是特殊行業，作業方式不同，魚貨不能落地，只能在平面作業。魚貨為民生必需品，不可或缺，請針對漁業特殊性進行規劃，並請實施者持續與我們溝通協調。另在這裡提醒實施者規劃上注意空氣汙染及環境品質。	遵照辦理，已配合漁會意見修正計畫內容，惟實際設計圖面俟確認更新後土地分配區位，再詳細說明。	-
中華民國全國漁會	前一個發言的是漁會的附屬單位。我們每天交易量超過 1 萬噸，交易人員 400 人以上，與果菜市場合併面積及位置不符需求。我們因產權關係不得不參與本案，我們其實不願意的，我們希望維持產權完整，漁會及漁市場要能正常營運，希望重視我們的功能。目前依實施者資料所示，我們更新後只剩 31% 左右的土地，而果菜市場有 58% 以上，這不合理，不知其分配的標準為何？	本案擬透過權利變換第一階段(地籍整理)，將夾雜不清的產權交換分合，爰全國漁會於第一階段分回之土地面積將與更新前持有之土地面積一致，並未減損全國漁會的權益。	-
	(二)選屋原則規定私地主優先選配六棟住宅大樓(全國漁會除外)，但本會雖是社團法人，仍屬於私地主，故私地主所享有的權益，本會不應被排除在外。	依據權利變換第一階段(地籍整理)之分配結果，全國漁會分回之土地將興建漁會辦公大樓及力行市場大樓，故全國漁會僅能選配漁會辦公大樓及力行市場大樓，且依漁會之需求，以優先選配重陽路側之漁會辦公大樓為原則。	-
	(三)另外力行市場不應是漁會分回，目前漁會辦公大樓規劃 28 層樓之旅館，現在旅館根本是蚊子館，不知道實施者規劃這個要做什麼，這規劃非本會所需。	遵照辦理，已配合漁會需求檢討修正，惟實際設計內容俟更新後土地分配區位確認後，再詳細說明。	-
郭俊良(範圍外，含書面意見)	(一)本基地原西側劃有商業用地要分配予私地主，但數十年來卻被新北市政府予全國漁會所占有，甚至被認定為公共設施保留地，影響地主權益甚鉅，請相關單位妥予處理。	本案業經內政部都市計畫委員會審議通過，全區均變更為商業區，已無公共設施用地。	-
	(二)在三重市中心設置果菜市場及漁市場對三重未來的都市發展不利，建請考量是否另覓其他地方安置市場。	有關市場是否另覓其他地方安置，均以市政府政策為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良(範圍外, 含書面意見)	(三)新北市政府辦理由利百代建設公司所提送之「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」案(下稱該事業計畫案)之審查作業, 查該事業計畫案內容多所侵害該都更區內 43%保留部分之私地主權力甚鉅。又, 其侵權原因係因其未以民國 80 年發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書」編號第 38 號(原編號人 74)之計畫內容[下稱人 74 變更事項]為其辦理該事業計畫之基礎所致。《按人 74 變更事項如下: 位置: 果菜批發市場、市(十六); 原計畫: 市場用地(3.66 公頃); 新計畫: 商業區(2.84 公頃)、批發市場兼零售市場用地(0.82 公頃); 變更說明: 1.配合北區果菜批發市場作業實際需要 2.解決地主與菓菜市場紛爭; 備註批發市場兼零售市場用地(2,528 坪)樓下按多目標使用作為停車場、本案應請三重公所儘速協調地主完成土地移轉分配》事涉相關新北市政府人員人之故意違法及 43%保留部分之私地主權利受嚴重之侵害, 尚請新北市都市更新審議委員會予以嚴正要求相關機關補正合法, 本人相關意見如下: 1. 依上開人 74 變更事項之法定規定, 本件都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊批發市場兼零售市場用地等區域內之 43%保留部分私地主持分土地, 其於變更三重都市計畫[變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區), 下稱該配合本件都更案之變更都市計畫]前屬應與新北市政府及全國漁會交換使用區位之「商業用地」及等同商業用地相當價值之「私人零售市場用地」。新北市政府於民國 100 年間以違法強行認定方式, 將前開範圍內之 43%保留部分私地主持分認定為「公共設施保留地」, 該違法之強行認定造成本件都更區域西側依上開人 74 變更事項之法定規定原劃設全部應屬 43%保留部分私地主之商業用地範圍內, 其中暫由新北市政府及全國漁會持分之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前商業用地之價值, 悉有遭受新北市政府及全國漁會奪取並占為己有之效果。新北市政府辦理該配合本件都更案之變更都市計畫即涉有上開侵權行為之重大違法, 敬請新北市都市更新審議委員會要求新北市政府將上開該配合本件都更案之變更都市計畫, 再行補正合法之程序。	1. 為推動三重果菜市場更新, 早日解決公、私有土地交叉持分的問題, 新北市政府業已辦理「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」, 並經 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議審議通過, 將本更新單元全區均變更為商業區。 2. 本案係以上述內政部都市計畫委員會審議通過之都市計畫為依據, 據以辦理更新事業。 3. 參照前述都市計畫內容, 考量原都市計畫範圍內劃設之商業區係供私地主分配, 故本次市場用地變更為商業區部分已明定私地主之土地縱使位於變更前之市場用地範圍內, 亦無需回饋, 以保障私地主權益, 爰無私地主持分被認定為公共設施保留地之疑義。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良(範圍外, 含書面意見)	2. 該事業計畫案因未將上開人74 變更事項之法定規定納入, 其當有規劃基礎之錯誤, 其計畫內容中有關都更區域內之土地「同意比例」必有所錯誤, 應為補正合法: 該事業計畫案將都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊之批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分私地主持分土地依新北市政府違背上開人74 變更事項之法令規定認定為「公共設施保留地」, 故應有誤為估算該等區域土地之所有權人人數之錯誤, 且因該等區域土地總面積甚大, 依上開人74 變更事項之法令規定, 其都更同意權應歸屬該等區域內眾多43%保留部分之私地主, 非為新北市政府1人之權利。該事業計畫案有關本件都更區域內之「同意人數」比例及「同意面積」比例之數值, 應有嚴重高估之情形, 尚請新北市都市更新審議委員會要求都更實施者利百代建設公司依上開人74 變更事項之法令規定補正合法之土地「同意人數」比例及「同意面積」比例之統計。	1. 依都市更新條例第 22 條規定, 實施者擬訂都市更新事業計畫報核時, 屬第 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者, 應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3/5, 並其所有土地及合法建築物總面積均超過 2/3 同意。 2. 另依同條例第 12 條規定, 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者, 不列入同意比例計算。 3. 爰此, 本案依上述規定, 扣除公有土地及合法建物面積、人數及假扣押登記者, 同意比例已符合都市更新條例第 22 條規定。	-
	3. 該事業計畫案因有未將上開人74 變更事項之法令規定納入之基礎錯誤, 其內容所為計算歸屬個別都更權利人之樓板容積價值, 當有所錯誤, 應為補正合法: 43%保留部分私地主都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅提高, 新北市政府都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低, 全國漁會都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低。	本案目前為事業計畫階段, 尚未估算各權利人之權利價值, 後續於權利變換階段將委託三家不動產估價師依實際情形估算之。	-
	4. 該事業計畫案之都更實施者利百代建設公司倘於本計畫前曾與相關權利人另行訂有土地開發之樓板分配契約者(下稱舊契約), 應從其契約, 應不受該事業計畫案未來所訂之共同負擔及地主權利價值比例之約束。私地主依舊契約倘有相較該事業計畫案較多之樓板容積權利之部分, 應由該事業計畫案實施者及舊契約之承攬義務人利百代建設公司之應得分配權利價值中取而負擔之。	本案採權利變換方式辦理, 後續將依都市更新條例及相關法令規定計算各所有權人之應分配價值, 並以都市更新委員會審議通過內容為準。	-
	5. 更新前「力行市場」區域現有之各攤商經營人其等未具本件都更區域內土地所有權人身分, 屬非法占用土地之侵權人, 非為本件都更權利人, 其等應不得分配更新後「力行市場」之樓板容積權利或價值。	依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定, 土地所有權人及權利變換關係人始得參與都市更新權利變換分配。	-
	6. 更新後「力行市場」區域之樓板容積權利之分配, 依都更權利人平等原則, 其分配權利不應專屬於特定都更權利人。惟查該事業計畫內容規劃之選屋分配原則將該更新後「力行市場」區域之權利專屬分配予特定人, 其顯然為違法圖利之行為, 尚請新北市都市更新審議委員會就此部分嚴為要求補正合法之分配方式。	1. 為解決公、私有土地交叉持分, 致使土地無法有效利用之問題, 本案擬先辦理地籍整理, 將公、私有土地釐清後, 再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理, 本案將私有土地集中於基地南側, 故私地主原則上優先選配南側之住宅大樓。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
郭俊良(範圍外, 含書面意見)	7. 該事業計畫分配原則中既然已約定權利人其中之新北市政府分配專有之更新後之果菜市場、全國漁會分配專有之更新後之漁會辦公大樓及其附屬設施, 其他私地主都更權利人不得選配之原則, 則為公平起見, 更新後之「力行市場」區域之樓板容積權利之分配及更新後之「住宅大樓」區域之樓板容積權利之分配方案決定過程, 新北市政府及全國漁會等2位都更權利人均應不得參與。	1. 為解決公、私有土地交叉持分, 致使土地無法有效利用之問題, 本案擬先辦理地籍整理, 將公、私有土地釐清後, 再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理, 本案將私有土地集中於基地南側, 而新北市及全國漁會持有土地分配於基地北側, 故新北市及全國漁會僅能選配基地北側之建物, 不得選配基地南側之住宅。	-
	8. 新北市政府辦理本區都更作業及相關之變更都市計畫過程, 執意違背上開人74 變更事項之法令規定並違法將目前受三重果菜市場占用、全國漁會占用及三重果菜市場東邊原為批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分之私地主持分土地違法強行認定為「公共設施保留地」, 損害該部分之43%保留部分之私地主之重大權利, 新北市政府相關作為已涉觸犯刑法第131條及貪汙治罪條例第6 條第1項第4 款之圖利罪(圖利新北市政府自身及圖利全國漁會)及觸犯貪汙治罪條例第4 條第1項第2款之藉勢強占強募財物罪【強占原應歸屬43%保留部分之私地主之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前之商業用地持分、以上開違法認定「公共設施保留地」方式強徵強募43%保留部分之私地主土地】, 建請新北市都市更新審議委員會決議將新北市政府所涉相關不法事由及事證移送司法、監察機關偵辦或調查。	本更新單元已透過都市計畫變更程序將全區變更為商業區, 且私有土地所有權人原坐落於市場用地之土地亦無須回饋, 並無損及私有土地所有權人權益, 亦無被認定為公共設施保留地等情事。	-
三重果菜市場重建委員會	1. 都市更新後豪宅林立, 將果菜批發市場包覆在豪宅之中, 其髒亂、噪音吵雜, 會影響鄰近住戶的居住品質, 屆時將抗爭不斷。果菜市場通常是三更半夜營運, 車輛非常多, 容易產生龐大的噪音, 對豪宅的價格也會造成影響。	本案建築設計已考量市場所產生的負面外部性, 故會透過相關設計手法降低對住宅的影響, 而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	2. 果菜市場目前的動線規劃設計不佳, 將導致貨車難以在短時間內完成卸貨離場的作業。	已配合業務單位需求修正設計內容, 而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 我們今天有一個方案, 請實施者參考。詳附圖。	該方案經本公司評估後難以執行, 相關分析內容詳參計畫書 B 冊 4-15~4-21。	4-15~4-21
新北市汽車商業同業公會	本會在基地內也有會員, 並已經營40 年之久, 希望實施者能有安置處理。	本案業於 107 年 5 月 4 日及 7 月 18 日召開二次協調會, 並已針對安置方式達成初步共識。	-
新北市魚類商業同業公會	魚市場配置盡量不要與果菜市場重疊, 不要放在同一棟或同一層, 要配置在不同地方, 目前規劃放在2 樓之空間不足, 另因交通會與果菜市場衝突, 所以也不要由同一出入口進出。	遵照辦理, 業已配合修正, 而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
李議員余典	站在民意代表的立場，希望讓這個地方趕快繁榮，期許在不耽誤本案進程的前提下，妥予考量各權利人的意見，讓本案的執行可以更圓滿、更順利，相關問題也應該妥適處理解決。在本席於總質詢的推動下，本案終於在去年完成公開展覽與公辦公聽會，並彙整眾多民眾的意見。也希望市政府能夠有魄力、實施者也有良心，來幫助本案早日完成更新改建。	敬悉。	
李議員坤城	本案去年12月召開公辦公聽會，當時實施者所提的方案與今日的方案基本上沒有變化。今日果菜市場重建委員會有自行提出一個方案，可讓其順利營運，亦同時兼顧商場與住宅。建議區位配置能進行調整，這會影響市場營運，此事更應該優先被重視，同時希望實施者要聽取在地市場的意見，朝向更好的方向發展，這案件才能順利推動。	敬悉。	
邱議員婷蔚(書面意見)	1. 三重果菜市場都更影響的不單單是蔬果公會，而是全臺農民，所以一定要考量都更後，營運順利與否，目前蔬果公會與地主提出的疑慮，農業局尚未能提出妥善之改善方案。	敬悉。	
	2. 站在議員的立場，必須捍衛市有財產，果菜市場都更案其中權利分配與新北市政府土地所有權比例顯不相當，完全不符合都更的意義，農業局不如自己蓋自己的土地，蓋棟綜合市場大樓，既發展農業照顧農民及蔬果盤商，也照顧到零售市場商家，亦便利市民，一舉數得。	敬悉。	
新北市果菜運銷股份有限公司	1. 公展版內容並無深入了解果菜市場性質，僅以傳統市場方式進行規劃，缺少批發市場功能，未能展現批發市場所具備的社會責任，請實施者於規劃時妥予考量果菜市場的特殊性。另依實施者規劃市場未來分回5,000多坪不符使用需求，現況需求為6,000多坪。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	2. 果菜市場交通動線宜優先以中正北路及重陽路作進出，因貨車需往返台北市第一市場或第二市場及中南部，交通動線不能只考量週邊狀況，尚需妥予構思對鄰近交通的衝擊並兼顧交通安全。另內部動線部分，各類貨車及大量人群將在短時間內進出果菜市場，現有7個出入口仍不敷使用，更新後卻只規劃3個出入口，請實施者檢討設計。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 果菜市場與生鮮拍賣為不同屬性，設置在同一棟或同一樓層會產生衝突。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	4. 果菜市場重建委員會今日提出之方案請實施者納入考量。另有關更新後配置部分，力行市場座落位置將影響本案其餘單位之配置區位，建議實施者調整更新後配置可由力行市場切入。	本案已針對各種配置方案詳予分析可行性，仍以方案 A 之可行性較高。	B 冊 CH4

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	1. 本案涉及市有財產權益，請實施者應以充分有效利用容積之方向規劃。另查本案事業計畫內所載之公益設施空間及派出所非屬市府最終核定需求，考量市有土地參加都市更新後之權值以優先滿足三重果菜市場之公用需求為原則，如有剩餘權利價值，經市府同意後，得另外指定需求提供實施者納入整體規劃，仍請實施者依現行整體量體預估本市約可分回多少樓地板面積，並提供本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積、規劃留設位置及興建期程等資料，俾利整合需求。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 本案現況為三重果菜市場、力行市場等，更新重建規劃仍應以滿足果菜市場之公用需求為優先考量，本局多次提醒實施者應確實配合市府農業局審查意見及需求修正規劃內容，惟目前規劃方式似仍未盡合宜，建請轉知實施者務必善盡溝通協調責任，妥適規劃回應本府各機關提列之需求。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 第7-1 頁「區段劃分」敘明將全區劃為重建區段，並規劃聖賢宮以原地保留方式處理，請詳細說明其土地產權處理方式。	依據 102 年 4 月 24 日新北市三重果菜市場更新案後續推動事宜研商會會議紀錄，聖賢宮正積極籌措購地資金，本公司將依權利變換方式辦理。	-
	4. 第11-3 頁「更新單元全區建築面積檢討表」關於法定停車位檢討部分，查計畫書所載本案依法應設置汽車停車位3,822 輛、機車停車位3,656 輛，惟本案規劃汽車停車位數6,414 輛、機車停車位數5,920 輛，請說明合理性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 第11-6 頁「(一)果菜市場建築興建計畫」載明法定停車位數為376輛，惟本案規劃設置2,888 輛車位，又對照第15-15 頁「更新整體開發收益表」所列停車位單價為200 萬元/個，上開規劃停車位總價值達57 億7,600 萬元，請洽需求單位確認使用需要。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	6. 請實施者說明本案財務計畫合理性(計畫書第15-1~15-18 頁)，查本案規劃果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等使用，共同負擔達59.15%，請合理評估更新後總價值及確實計算各項成本支出，以維地主權益。又查上開建築物構造分採RC、鋼骨、SRC 等，後續估價時應依其不同材質合理反映權利價值。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	7. 第15-3~15-7 頁本案於果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場及住商混合大樓之營建費用提列特殊工程費用（合計新臺幣22 億9,704 萬5,874 元），請實施者說明提列之緣由及必要性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	8. 另有關本局於公開展覽版所提意見，經實施者回應遵照辦理者，請實施者後續務必配合修正。	遵照辦理。	-
新北市政府農業局	1. 都市更新應以三重果菜市場需求作為優先考量，本局尊重新北市果菜運銷股份有限公司專業意見，該公司亦尊重各使用單位意見及需求。	敬悉。	-
	2. 本案本局前彙整三重果菜批發市場各使用單位意見及需求，以105年8月10日新北農牧字第1051512876號函送新北市政府財政局，並經歷多次協商會議，由各使用單位充分表達其意見及需求在案，惟後續實施者所送事業計畫皆未依前揭需求及意見修正內容，請加強輔導該實施者確實妥處。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 另市有土地參與旨揭都市更新部分，扣除建蔽率以外之空地，建請優先回歸配置於三重果菜市場周邊，以利未來動線安排。	本案開放空間需依照「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點辦理。	-
	4. 又後續三重果菜批發市場區位及功能配置等細節，請輔導實施者務必與市場各使用單位協商研議，以建置符合現代需求且有國際水準之批發市場，滿足大台北地區蔬果之需求。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
新北市政府交通局	1. p5-1-13(果菜市場)、p5-2-12(漁會大樓)、p5-3-11(力行市場)、p5-4-10(百貨商場)、p5-5-10(住商混合大樓) 行車動線資訊不足，請明確標示全區開發(含基地周圍之街景、路名、各式停車場之進出動線)，並應考量基地周圍服務水準不佳，另停車場破口及動線因標示不清，故無法提供具體意見，請先朝簡化車輛進出動線，儘量減少破口；各開發用途可朝進出車種類別整合。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 派出所之停車場出入口規劃、車位配置圖說請一併於報告書中標示說明。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請依相關規劃與實際需求設置裝卸車位，力行、果菜及漁市場車位應一併檢討板車停放空間，避免未來於路邊臨停裝卸貨物。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. P1-4 果菜市場、p1-5 漁會大樓、p1-6 派出所、p1-7 力行市場大樓、p1-8 百貨大樓、p1-9 住商混合大樓等各類開發請詳細說明戶數，並依都審、土管、建技、實際供需等評估各類開發停車位供需規劃之合理性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 承上，本次審查提送資料與交評報告不一致，另本案各類開發自設車位過多，全區開發法車(汽車3334、機車3299)自設(汽車3066、機車2621)總設置車位(汽車6400、機車5920)，為避免過多車位設置引進過多車流造成該區交通衝擊，停車供需請依實際使用需求規劃設置，於報告書中詳附檢討說明，並酌量刪減自設車位。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府交通局	6. 既有市場交通問題應先探討並確實與當地住戶、鄰里溝通做為本案交通改善參據。	遵照辦理，本案後續會參酌周邊交通現狀，以作為改善的依據。	-
	7. 本案開發倘涉及廢改道之議題，請釐清是否已與土地所有權人及鄰里達成共識並經相關主管機關同意。	本案屬完整計畫街廓，現有巷道均位於更新單元內，更新後均已無通行之必要性，爰依新北市都市更新審議原則規定，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止。	-
	8. 本案交評審查已於107 年3 月29 日新北交規字第1070563627 號函提供第一次審查意見，後續請依審查意見併都更都設聯審小組委員意見修正後送府續審。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	9. 供公眾使用車位建議評估分時需求，採集中分時分享管理，以減少車位數之設置。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	10. 車位數過多應考量設置內部通道分流場外轉向車潮。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	11. 內外公共運輸、臨停接送、一般物流車輛及人行動線應補充。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	12. 有關基地開發人車動線請以人車立體分道方式規劃，以減少人車動線交織。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	13. 本案開發建議整併破口，果菜市場、漁會、百貨商場建議整併破口且採一進一出概念規劃(由重陽路三段進，力行路一段出)，住宅大樓設立獨立出入口，以減少周圍交通干擾。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
財團法人台灣建築中心	1. 本案屬住商複合建築，應依各建築物使用類別檢討外殼節能EEV，再依各別樓地板面積加權計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 請檢討派出所棟建築物。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請檢附申請指標設計說明及佐證圖說。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 檢附後續取得綠建築標章管理維護辦法及維護基金計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 其餘意見如後附表格，請配合修正。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
新北市政府養護工程處	都市更新範圍內之巷道廢止及改道仍請都更處依都市更新等規定逕為辦理。	本案屬完整計畫街廓，現有巷道均位於更新單元內，更新後均已無通行之必要性，爰依新北市都市更新審議原則規定，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止。	-
新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見)	經審本案基地係依計畫道路指定建築線，倘後續基地內現有通路廢止，尚不影響其建築線指定位置。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	1. 經查三重區新海段1394地號等78筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第61-1條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理，本案並未申請容積移轉。	-
	2. 有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
新北市政府都市更新處	1. 有關申請設計建蔽率獎勵綠覆率檢討部分，計畫書P10-10檢討內容模糊不清，請修正。另其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 有關申請開挖率獎勵檢討部分，開挖範圍檢討應以牆外皮界，請補充相關檢討圖面並清楚標示。另其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 有關申請基地內通路獎勵部分，請套繪一層平面圖及周邊現況，並敘明配合周邊道路系統規劃之相關內容及人車動線。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 有關申請人行步道獎勵部分： (1)檢討圖請套繪全區1、2樓平面圖，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說及車道出入口應留設之停等空間尺寸，以利審議。 (2)本案人行步道退縮淨寬應均達4公尺以上，且二樓以上有陽台者，其投影不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣，且車道出入口應留設之停等空間及高層緩衝空間不得位於退縮範圍內，請修正。另查本案派出所一樓部分建築主體位於退縮範圍內，且不得設置欄杆等類似構造物，請修正。 (3)設置植栽者，應以不突出地面為原則，請修正。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 有關申請綠建築獎勵部分，請於計畫書第10章載明本案適用版本。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	6. 有關廢巷改道部分，請於計畫書內檢附廢巷改道之適用樣態及套繪建築線指示圖，並標明巷道廢止起迄點，請修正。	遵照辦理，俟更新後土地分配區位確定後，併建築設計內容說明。	-
	7. 有關續建機制部分，本案採信託方式處理，請於計畫書內補充資金及土地控管方式、續建機制啟動時點等內容。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	8. 有關現金流量表部分，請依實際狀況提列，請修正。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	9. 有關公寓大廈管理規約部分： (1)法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；且沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，應於規約草約中載明適用道路交通管理處罰條例之規定。 (2)留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。另請補充設置告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置等且供不特定公眾通行使用等相關內容；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。 (3)請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5 年，期滿3 個月內必須申請繼續使用及後續15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。另查附錄四-12 頁綠建築級別誤植，請通盤檢視並修正。 (4)有關公益設施部分，請於計畫書內敘明使用規劃，且公益設施之動線規劃應獨立且應供周邊居民使用，請標示動線及後續管理維護計畫。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
都市設計委員意見	1. 本案量體配置及人車動線請考量外部環境及內部連結規劃設計，以創造此區經濟價值及城市貢獻。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 請檢附公共開放空間管理維護基金計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請檢附都更報核日文件。	遵照辦理，本案事業計畫報核日為 104 年 12 月 28 日。	-
	4. 請於圖面上標示法定退縮、沿街綠化、供人行通道淨寬等相關尺寸。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 申請文件請確實用印。	遵照辦理。	-
	6. 為減少刺眼及炫光，於人行空間及開放空間請取消投射燈設置並以高燈照明代替。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
都市更新委員意見	1. 有關人民陳情意見部分，請實施者納入規劃考量，並善盡實施者之責，持續與陳情人溝通協調及主動說明相關規劃變動，並檢附相關溝通紀錄，作為下次審議時據以回應參考資料。	遵照辦理。	-
	2. 更新單元部分：本案單元為完整街廓，更新單元範圍部分原則同意。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
都市更新委員意見	3. 建築配置部分： (1) 建議本案規劃可從都市設計角度切入，空間應整體勾勒及規劃，綜合考量內、外部環境、都市景觀、交通服務內部化、整體公共設施配置、更新後各種活動之相容性等，並妥適處理各種活動間之干擾及檢討本案交通系統、外部成本內部化及配置大量住宅之必要性等。 (2) 本案需同時兼顧各單位原有功能及融合新功能，請實施者再檢視規劃設計及相關機能。另本案量體龐大，有關地面層之利用，請實施者再行檢討。 (3) 有關建築規劃部分，請實施者納入各單位需求，並應與其溝通協調。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 有關更新後各單位座落位置部分，建議綜合考量周邊環境使用、交通動線、區位價值、都市設計及都市計畫等，以檢視更新後各單位配置適宜性，考量8.5公頃一次開發規模龐大，整合意見難度亦高，建議實施者評估藉由本次更新使其土地權屬單純並配合劃分重建或整建維護區段，再辦理開發事宜。	遵照辦理，經本公司檢視各種方案的可行性，以方案 A 的安置計畫教具可行性，詳參計畫書 B 冊第肆章。	B 冊 CH4
	5. 有關選配原則部分：請於計畫書內補充不能及不願者之選配原則。	俟更新後土地分配區位確定後，再併同修正選屋分配原則。	-
會議結論	1. 有關計畫內容涉及新北市政府市場處及新北市政府城鄉發展局住宅發展科所轄業務部分，請協助提供意見，以利本案後續進程。	敬悉。	-
	2. 本次會議實施者雖已就部分意見提出調整方案，惟有關各單位所提需求及方案部分，請實施者綜整後研議可行之方案，並將方案與各單位溝通討論，期能達成共識。	遵照辦理，各方案的可行性比較請詳參 B 冊第肆章。	B 冊 CH4
	3. 有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通協調，並於下次小組審議時詳細說明陳情處理情形，並納入事業計畫書回應綜理表。	遵照辦理。	-
	4. 請實施者依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完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會及公展意見回應綜理表

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(一)選配原則私地主優先選配住商大樓群，未說明私地主可否選配百貨公司。本所並不建議選配商場。	考慮百貨公司的整體經營成效及特殊性，本公司會妥予考量後，將選配原則納入事業計畫中載明，作為權利變換選配之依據。	-
	(二)私地主之損失未獲完全填補： 1. 力行市場及全國漁會辦公室先建後拆，並安置在私地主之土地，依據本案工程進度表，在第 1 年就必須提前使用私地主之土地，然私地主之住宅大樓於第 7 年才開始興建，地主白白浪費 7 年的使用權利，本案竟未給予任何補償或補貼，對私地主相當不公平。 2. 按實施者規劃，本案擬於 107 年開始拆除作業(範圍包括臨重陽路之中古車商、臨中正北路之汽車公司及北海宴會館)並興建臨時市場以安置力行市場、漁市場及漁會辦公室範圍內之原營運攤商。惟新建之力行市場大樓、漁會辦公大樓須待 116 年竣工並完成攤商搬遷作業，申言之，前揭私地主土地將於 107 年至 116 年間遭他人占用而無從使用收益。對此，實施者竟未編列任何補償，僅規劃支付私地主拆遷補償費，未能有效填補其損失。	1. 依都市更新條例及相關子法規定，原有房屋之拆遷補償費與更新期間之安置費用均納入共同負擔，由所有權人及權利變換關係人共同負擔之，爰依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額表，更新期間之安置費用僅針對更新前之合法建築物給予，俾利保障所有權人權益。 2. 查本案更新前僅有果菜市場屬合法建築物，且本案採分期分區方式開發，不影響其更新期間之營運，故本案未提列安置費用。 3. 惟本案更新期間地主無法使用土地之損失能否提列補償費用，後續將提請都市更新委員會討論，並以委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(三)實施者規劃本案僅為一個重建區段而未依各個私地主或公有土地管理機關之需求規劃數個重建區段，對私地主有失公允： 1. 本案因土地屬性複雜，如依據現行規劃係以同一宗土地申請建照，其建造之費用未予區分，對私地主是否合理，請實施者應將合併一宗土地申請建照與區分數個更新區段分別申請之費用差距向地主說明，以及日後如採單一建照，是否會造成管理維護之紛爭，亦請說明(即本案是否有考量過先平面權利變換再由各區垂直權利變換交換之方式進行，各區段自行負擔各區費用，以避免各區所需費用不一及解決日後之管理維護問題)。 2. 共同負擔費用中部分私地主或公有土地管理機關特殊需求項目不應由無此特殊需求之私地主負擔： 按實施者現行之規劃，本案係以一個重建區段方式執行事業計畫，並據此計算所有建物(包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等)工程費用，及加總其餘各項費用後提列為「共同負擔費用」，再由全部私地主及公有土地管理機關以更新後應分配之土地及建物折價抵付。惟上揭 建物間機能差異甚大，使用者需求不盡相同，如係為因應果菜市場、力行市場、漁市場及漁會辦公室等特殊需求而支出之費用(例 如特殊給排水、廢水、通風、空調等工程費用，及冷藏、配線等特殊工程費用)實與私地主無涉，而實施者卻仍列為全部共同負擔費用項目，要求無比特殊需求之私地主一同負擔，顯不合理。 3. 果菜市場都市更新後價值低落，影響共同負擔比例： 按「共同負擔比例」為私地主辦理權利變換所需成本費用占更新後權利價值之比例，查本案目前共同負擔費用預估約 60,447,128,121 元，更新後權利總價值約為 102,196,573,900 元，共同負擔比例已高達 59.15%。其中，果菜市場更新後價值僅有 9,933,752,800 元(包含果菜市場地面層 6,351,730,400 元、果菜市場二樓以上 3,582,022,400 元)，其工程費用竟已高達 6,876,316,732 元，單工程費用粗估其共負比已達 69.22%，更遑論計算其他得提列共同負擔金額後之共負比，此之規劃方式顯然將該特殊建築之共同負擔由其他私地主分攤。易言之，實施者未按各區需求分別規劃重建區段，除使無特殊需求之私地主共同負擔費用增加外，亦因各特殊建築物之更新後價值低落，連帶使私地主必須分攤各特殊建築物之共同負擔比例，對私地主有失公允。 4. 單一重建區段日後恐生管理維護紛爭： 本案基於同一張建照進行規劃，而因本案各區域機能有異，管理維護方式亦不相同。倘日後各區域各自成立管理委員會(以下簡稱「管委會」)，則各管委會間對更新單元內公共設施之管理維護，將無法藉由建照記載內容釐清權責。	有關本案是否依各建築主體拆分不同建照範圍及依建照範圍分別估算共同負擔金額，本公司將提請都市更新委員會討論，並以委員會審議結果為準。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(四)果菜市場及漁會辦公大樓有部分項目非屬一般商辦大樓之項目(例如為因應果菜市場及漁會販售之特殊給排水、廢水、通風及空調設備，非屬一般商辦規格者)應由果菜市場自行負擔，特殊工程費用冷藏及配線部分，亦屬於果菜市場特殊運用，應由果菜市場自行負擔，不應由其他地主分擔。	有關共同負擔金額得否依建築物主體分別拆分乙事，本公司將提請都市更新委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(五)本案已設有足夠停車空間，無須開挖百貨公司至地下 6 層： 本案全區共計設置 6,414 輛汽車停車格，百貨公司設計高達 635 輛汽車停車位，且開挖至地下 6 樓，鑑於更新單元周邊道路已計劃設有 355 席路邊停車格，且更新單元內其他建物已留設將近 5,800 個汽車停車格，加以大眾運輸系統之便捷，實施者實無必要規劃百貨公司開挖至地下 6 層，無端增加私地主共同負擔費用。	本案雖為同一更新單元範圍，惟各棟建築物之停車位數量仍均應符合「建築技術規則」規定。百貨商場依法令檢討，須至少留設 631 輛汽車停車位，而本案實際留設 635 輛汽車停車位，並未刻意增加地下室之開挖樓層。	-
	(六)本案貸款期間過長恐致私地主負擔過重之貸款利息： 1. 按實施者規劃之實施進度，本案各區域建物係分 3 期興建，其中力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及派出所竣工後即辦理搬遷、點交作業，即減少資金需求；又，更新單元內未施作工程之區域無須動用大額資金。惟實施者規劃本案貸款期間，未提出任何理由，卻以實際施工期間 88 個月再加計法定最長之延長期間 12 個月，無疑虛增私地主應負擔之貸款利息。 2. 本案係分 3 期興建，各期建好後，及點交地主使用，前期未施作區段無須動用大額資金，各期點交後及減少資金需求，故全部貸款期間以 100 個月計算顯然不合理。	本案貸款利息係先參照「新北市共同負擔提列基準」規定計算，惟考量本案確有其特殊性，爰有關貸款利息之計算方式後續將提都市更新委員會討論後，再依審議結果修正。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(七)本案實施總經費成本部分項目有溢計之虞： 1. 本案公有土地高達 36.11%，但人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，顯有溢計，請實施者說明其合理性與必要性。 2. 人事行政管理費、風險管理費： 本案公有土地面積為 30,986.28 平方公尺，比例高達 36.11%，前揭區域皆由政府管理維護。惟實施者對於上開費用之費率卻均以上限提列(人事行政管理費率 5.5%、風險管理費費率 12%)，顯不合理，無端增加私地主之共同負擔費用，應予降低。 3. 鄰房保護施工費： 本案更新單元內街廓完整，建物一同開發，且對於更新單元周邊住宅隔有馬路，是施工造成鄰房之損害範圍縮小。實施者就各棟建築之鄰房保護施工費編列金額仍偏高，亦欠缺計算基礎，應請實施者說明及降低編列費用。	1. 本案雖市有土地所佔比例達 36.11%，惟所有權人人數卻多達 276 人，更需與果菜市場的攤商、力行市場的攤商及其他違章建築物之所有人溝通協調，均增加本案作業上的困難度，且人事行政管理費費率係依土地面積及土地筆數決定費率為 5.5%。 2. 風險管理費視同實施者投入資金實施本更新案的報酬，且實施者必須將更新折價抵付分回的房屋銷售後，始能償付辦理更新的各項成本，若房地產景氣不佳，分回房屋之售價亦可能不足已抵付已支出的成本，且本案權利關係人複雜，施工期程長，均增加本案推動的風險，故風險管理費費率以 12%提列應屬合理。 3. 依新北市共同負擔提列基準規定，鄰房鑑定範圍係依據新北市建築物施工毀損鄰房事件處理程序第十點規定，以鄰房屋屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度 4 倍內為原則，而本案因各棟建築物之開挖深度不同，暫以 54 公尺範圍估算鄰房鑑定範圍，惟後續仍以實際核准之建築開挖深度檢討，且本案建築物係採分期分區方式開發，即北側建築物施工完畢後，始會興建南側建築物，故本案尚未加計南側建築物施工時，北側已完工建築物之鄰房鑑定費。	-
	(八)建築量體設計是否符合諸位地主想像，尚請表示意見。	敬悉。	-
	(九)實施者之規劃未充分利用容積率： 本案建物之法定容積加計容積獎勵後，可建築總容積面積為 566,293.20 平方公尺，允建容積率達 660%，惟實際設計容積樓地板面積為 439,023.47 平方公尺，容積率僅有 511.67%。參諸 貴府 所轄地政局暨各地政事務所 99 年 10 月研究報告(「容積增加對投資報酬率之影響—以三重市重陽橋附近重劃地區為例」)之結論，容積率增加與該區地價為正向關聯，惟本案實施者卻未在容積率限制內為有效規劃致部分容積無法利用，此將影響日後私地主受分配土地之地償。對此，實施者卻未具體說明理由，對本方案中所有地主之權益影響甚鉅，自有不當。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(十)實施者之規劃恐致日後私地主生活品質低落： 依實施者規劃，新建之果菜市場擬於 115 年竣工並完成搬遷作業，屆時果菜業者將離開現有場址(中正北路)至力行路以繼續營業。惟參諸實施者規劃內容，果菜市場交通動線設計不良且停車場域不足，無法負荷交通運輸量，將致周邊區域交通阻塞；又，果菜市場因鄰近住商混合大樓，果菜業者產生之噪音及空氣汙染將影響周邊居民居住品質，甚至影響房產價值。是實施者之規劃恐致私地主日後生活品質低落，宜全盤檢討。	1. 各棟建築間除會留設足夠之隔離空間外，果菜市場與住商大樓間更隔有 20M 以上之綠帶作為緩衝空間，另更新後各棟建築物亦會考量隔音上的需求，均可降低市場對住宅之影響。 2. 有關交通動線與流量等議題，本公司已委託交通技師通盤考量，後續亦會提送都市更新委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(十一)實施者未提出任何擔保履約之內容，難保其得遵期履約： 參諸現行工程實務，時有承攬人因特殊情事於履約過程中逐漸失去履約能力，而無法依原計畫施作工程，例如：工期延長、預算成本提高等。對此，參諸行政院公共工程委員會發行之工程採購契約範本，承攬人一般多於服務建議書中敘明特殊處理方式，如履約保證條款、違約金條款、監督付款制度及爭議解決機制等，以維定作人權益。查 本案實施者規劃施作之建物種類繁雜，包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，建物間屬性相異甚大，顯與一般建素有別，然實施者迄今從未提及任何擔保履約之內容，難以確保私地主能如期取得更新後房地。	為確保本案如期完工及保障施工品質，全案將交付銀行信託，並於信託契約中載明續建承諾。	-
陳水永(含書面意見)	(一)本人對此區的感情很深，大約在民國 65 年開始就持有本區的土地，但當時受到政府的欺騙，所以遭受龐大的損失至今。因此，感謝政府今天願意積極解決問題，惟我們不希望再被剝一層皮，理由如下：我們這塊商業區土地基準容積為 440%，都更獎勵可爭取到 1.5 倍，故容積可達 660%，若再加計其他公共設施，則初估 1 坪的土地可創造 10.56 坪的面積，但為何實施者規劃的樓地板面積卻未使土地達到最大之使用效益？其他詳細的內容，我再請我的兒子向大家說明。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	
	(二)營造安全及品質之控管：所有地主除了在意權益外，更在意的是本案更新後建築安全和品質。然而，歷史已告訴我們：施工品質的控管和實施者的規模、歷史、商譽無關。例如：日勝生自 1980 成立至今已逾 37 年，其下已完成知名案件如：君品酒店、台北轉運站、京站百貨...等。但日勝生在 2015 年浮洲合宜住宅交屋時，被求訴品質問題，而在 2016 年被法院裁罰。施工品質問題的後果，造成地主與實施者的損失，及人民對政府信賴的打擊。	敬悉。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(三)本案規模龐大，且為新北市政府都市更新重點項目，若有任何品質問題將造成更嚴重的不良影響。因此本人在此懇請新北市長官，督促開發商具體擬定營造品質控管計畫，或由民間專業人士督導施工品質，避免造成三方皆輸的後果。	敬悉。	
	(四)本案爭取到的容積獎勵為 50%，爭取到的法定容積為 660%，但實際設計容積率為 503.91%(報告書 11-1)。已有容積浪費情況，實施者在容積浪費情況下仍申請黃金級綠建築標章爭取 3%容積獎勵的做法令人不解。建議實施者放棄爭取用不到的 3%容獎，改為符合綠建築黃金級之都審專章，其優點如下： 1.減少實施者現金流負擔：綠建築保證金為 976,119,244(報告書 15-10)。實施者必須在掛照前繳納，並於竣工完成後申請黃金級標章認證方能取回保證金，期間估算約 106 個月(申請至竣工 100 月+標章認證 6 月)，實施者若放棄申請爭取用不到的 3%容獎，則可減輕 9 億 7 千萬，歷時 106 個月的現金量負擔。 2.減少共同負擔： (1)免去綠建築管理維護費用：按實施者規劃，綠建築管理維護費用為 48,805,962。此列為共同負擔中 工程費用→申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費項目中。綠建築後續維護經費，可由大樓管委會支出。 (2)降低貸款利息負擔：依報告書計算方式，利息計算方式為：$2.365\% \times 100 / 12 \times \text{成本}$。實施者若放棄申請用不到的 3%容積獎勵，則可省下 $2.365\% \times 100 / 12 \times (976,119,244 + 48,805,962) = 201,995,676$。 (3)降低人事行政管理費用負擔：人事行政管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下 $48,805,962 \times 6\% = 2,928,357$ (4)降低銷售管理費用負擔：銷售管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下 $48,805,962 \times 6\% = 2,928,357$ (5)降低風險管理費用負擔：風險管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下 $48,805,962 \times 12\% = 5,856,715$ (6)小結：實施者在容積用不完的情況下，仍申請綠建築黃金級標章，其效果僅徒增實施者現金流負擔及共同負擔。依上述初步估算，可降低：$48,805,962 + 201,995,676 + 2,928,357 + 2,928,357 + 5,856,715 = 262,515,067$。即可減少總金額 2 億 6 千萬的共同負擔。	1. 都市更新建築容積獎勵可爭取之額度並非事業計畫報核當時即可定案，尚需提經新北市都市更新委員會審議，審議後獎勵值亦有可能低於法定容積之 50%，例如本案有申請建蔽率獎勵 5%及開挖率獎勵 6%，但本案若依照委員會審查意見調整建築圖面致開挖面積增加或建築面積增加時，則可能會減少 8%~11%的獎勵值，爰為協助所有權人爭取最大之開發效益，本案於申請報核時仍須申請綠建築獎勵，惟後續審議時，若確定不含綠建築獎勵亦可達獎勵上限時，本案會參採本項意見，不予申請綠建築獎勵，以減省相關成本。 2. 另綠建築為目前建築設計上的趨勢，其對本案之效益非僅為爭取容積獎勵，尚有助於未來實質環境的改善，故有關綠建築之設計內容後續仍會以都市更新委員會審議結果為準。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(五)實施者在評估風險管理費用的方式已重複加成計算，其正確的風險費率有待商榷：本案實施者評估風險管理費率以法定最大值 12%估算，其評估因素為：『本案更新前產權狀況複雜(1)、興建建築量體規模大(2)、且施工期程長(3)，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用等費用總額，風險管理費率以 12%估算』(報告書 15-14 頁)	1. 依據權利變換機制，實施都市更新所需之各項成本係由實施者先行出資或貸款墊付後，再以分回之房地折價抵付，故風險管理費可視為實施者投入資本實施更新後所應獲得之報酬，且風險管理費均係依照新北市共同負擔提列基準之規定據實提列，並無重複計算之疑義。 2. 因實施者必須將分回之房地售出後，才能抵付實施更新所支出的成本(即實施更新期間只有支出，沒有收入)，若房地售出當時房地產景氣不佳，售出之房地價格可能不足以抵付實施更新所支出的成本，故更新成本越高、辦理更新時程越長，均會增加實施者的風險。 3. 所有權人及相關權利人越多(本案除所有權人多外，地上物之使用人更多，且屬性多元)，增加的不僅是溝通協調的人事成本，亦會增加全案能否順利完工之風險，若更新案無法順利完工售屋，則實施者所代墊之成本會有無法回收之風險。 4. 爰上，考量本案除所有權人複雜外，尚需與市場攤商等其他諸多權利人溝通協調，而更新後建物興建期程又遠高於一般都市更新案，難以評估更新後之市場風險，故風險管理費率以 12%提列係屬合理。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(六)新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準中已明載風險管理費用之計算方式：「實施成本」×「風險費率」。成本各項目也於法規中明確列出，而其風險費率應以市場風險之機率值為基準，不應再把成本混入費用比率概念，而提高風險費率，而進一步造成重複加乘，造成共同負擔虛增之結果。實施者採用最高風險費率之評估因素如下： 1. 更新前產權狀況複雜：更新前產權狀況複雜，將造成實施者人事行政成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『人事行政管理費用(E3)』中。在風險管理費用中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 2. 興建建築量體規模大：興建建築量體規模大，將造成營造成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『工程費用(A)』中。在風險管理費用項目中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 3. 施工期程長：施工期程長，將造成實施者利息成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『貸款利息(E)』中。在風險管理費用中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 4. 市場風險，來自房市之漲跌幅度。實施者在報告書中為載明客觀評估市場風險之方式，反而以「增加成本」之 3 項理由而採用法定最大費率 12%。 5. 本更新地區位於三重都市計畫之核心區域，(俗稱蛋黃區)，因此本案相較其他地區更具有抗跌性。因此依本人蒐集之研究調查資料及國際之不動產指數資料，合理市場風險應為 4%-6%。本人建議應該 6%計算，則較客觀的風險管理費可減少 $51,763,409,632 \times (12\% - 6\%) = 3,105,804,878$。即可減少總金額 31 億 580 萬之共同負擔。	1. 依據權利變換機制，實施都市更新所需之各項成本係由實施者先行出資或貸款墊付後，再以分回之房地折價抵付，故風險管理費可視為實施者投入資本實施更新後所應獲得之報酬，且風險管理費均係依照新北市共同負擔提列基準之規定據實提列，並無重複計算之疑義。 2. 因實施者必須將分回之房地售出後，才能抵付實施更新所支出的成本(即實施更新期間只有支出，沒有收入)，若房地售出當時房地產景氣不佳，售出之房地價格可能不足以抵付實施更新所支出的成本，故更新成本越高、辦理更新時程越長，均會增加實施者的風險。 3. 所有權人及相關權利人越多(本案除所有權人多外，地上物之使用人更多，且屬性多元)，增加的不僅是溝通協調的人事成本，亦會增加全案能否順利完工之風險，若更新案無法順利完工售屋，則實施者所代墊之成本會有無法回收之風險。 4. 爰上，考量本案除所有權人複雜外，尚需與市場攤商等其他諸多權利人溝通協調，而更新後建物興建期程又遠高於一般都市更新案，難以評估更新後之市場風險，故風險管理費費率以 12%提列係屬合理。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(七)本案規劃未達最佳效益： 1. 本案已爭取都更獎勵上限 50%，原有法定容積 440%，獎勵後法定容積為 660%，可建築總容積面積為 566,293.2 m²。本案實際設計容積為 503.91，實際設計容積樓地板面積為 432,366.72 m²。566,293.2-432,366.72=133,926.5(報告書 11-1)。若以 1.6 坪效係數計算(採雨遮不登記)，則本案少蓋的建坪為：133,926.5×0.3025×1.6=64,820.42 建坪。 2. 依實施者目前初估的偏高共同負擔比例計算：59.15%(報告書 15-1)，地主少取得的建坪為 64,820.42×(1-0.5915)=26,479.14 建坪。 3. 依二樓以上單價 55 萬/坪(報告書 15-15)計算，則所有地主在本開發案的損失為 26479.14×55 萬/坪=145 億 6352 萬元。 4. 在報告書 15-12 頁，實施者懂得將 3 成自有資金乘以 1.25 利率後，以機會成本的概念放入共同負擔中。為何能對地主至少 145 億 6352 萬機會成本視而不見？請實施者提出具體，且可令地主滿意的解決辦法。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
新北市青果商同業公會、新北市三重果菜市場重建委員會丁理事長(含書面意見)	本會提出反對果菜市場更新後配置位置計畫書，反對理由如下： (一) 利百代建設公司完全未採納重建委員會屢次所提市場重建藍圖與建議，完全漠視批發市場之營運管理功能。	有關貴會所提意見，本公司會納入會議紀錄，並提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，作為委員審議之參考，而實際設計內容均依審議結果為準。	-
	(二)堅決反對果菜批發市場設置在力行路上，理由如下： 1. 果菜批發市場、漁市場、力行零售市場；將三個市場同時設置在力行路上，載貨的大卡車，小販的大小貨車，每天進出的車流量非常龐大，容易造成交通阻塞，並鄰近修德國小，人車安全堪慮。 2. 都市更新後豪宅林立，將果菜批發市場包覆在豪宅之中，其髒亂、噪音吵雜，會影響鄰近住戶的居住品質，屆時將抗爭不斷。果菜市場通常是三更半夜營運，車輛非常多，容易產生龐大的噪音，對豪宅的價格也會造成影響，各位地主會想住在果菜市場的旁邊嗎？	1. 依都市計畫規定，本案臨路側均退縮留設 10M 以上之人行步道(力行路一段及中正北路側均須退縮達 15M 以上)，確保行人通行之安全；另依前述計畫規定，市場與基地南側住宅間尚需由南北兩側基地共同退縮達 20M 寬之綠帶隔離，以降低市場對住宅環境之衝擊，且留設之人行步道與綠帶均須保留供公眾通行使用。 2. 為確保更新後果菜市場之環境品質，除採用嚴格之設計標準，符合攤商使用需求外，更符合綠建築標章規範，並由新北市政府與使用單位共同討論管理維護方式，以確保市場可保持環境乾淨，打造出國際級之模範市場。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市青果商同業公會、新北市三重果菜市場重建委員會丁理事長(含書面意見)	(三)利百代建設公司所規劃果菜批發市場面積已經嚴重不足使用，又將本身擁有土地的漁市場及漁市場冰庫設置在果菜批發市場內，不但造成營運的困難，更影響環境衛生及蔬果品質，故建議果菜市場應與漁市場分開營運。	1. 查果菜市場更新前合法登記之產權面積為 2,908.7 坪，而本案更新後供果菜市場使用之樓地板面積約為 17,879.93 坪，其中一樓之面積更已達 6,490.14 坪，遠高於果菜市場更新前之使用面積；另就新北市所管有土地檢討，若後續依照其他所有權人意見將各棟建築物依建照範圍分別檢討，則果菜市場之建蔽率更已達 73%，超過都市計畫規範之 70%。 2. 更新後果菜市場部分樓層係由新北市財政局視各單位需求，統籌規劃使用，並非全部均供新北市果菜運銷公司使用，故更新後是否提供部分樓層作漁市場使用，仍以新北市財政及農業主管機關協議結果為準，並提請都市更新委員會審議，後續以審議結果為準。	-
	(四)放眼全世界沒有任何一個果菜批發市場以多層樓營業，都是以單一平面設計營運為主體。(臺北濱江市場就是一個多層樓營運失敗的例子) 果菜市場的交易量相當龐大，故貨車入場、卸貨、交易、離場的速度必須非常迅速，但更新後變成多層樓的營運方式，會增加裝、卸貨的困難度。因此，強烈要求果菜市場必須是單一平面營運。	本案更新後一樓供果菜市場使用之面積約為 6,490.14 坪，並已妥予配置充足之攤位區、卸貨區、管理中心與販賣部等使用空間，足以在一樓滿足現有之使用需求；惟更新後其他樓層是否供果菜市場營運使用，後續將提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果及新北市各單位協議結果為準。	-
	(五)新北市三重果菜公司是全國最大的果菜批發市場，其營運涵蓋整個大臺北地區，並且這塊土地市值百億以上，怎能倉促建蓋一個不適用之批發市場呢？如草率改建，將嚴重影響大臺北地區消費者的蔬果供應及全國農民的生計，更浪費公帑，請有關單位審慎規劃設計。	1. 有關果菜市場之規劃，本案係先依照「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)書」之規定，在營運不中斷的前提下，採現地安置方式辦理。 2. 本案後續將遵循新北市政府對於果菜市場更新後之規劃方向及提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(六)都市更新計畫應以果菜批發市場為優先考量，以面向中正北路為基地單一平面建築面積來規劃一個完善的果菜批發市場，並將建築物的空地比例毗鄰果菜批發市場，並讓果菜批發市場優先使用。	新北市佔本案產權之比例為 36.11%，尚有 63.89%屬於其他所有權人，故都市更新計畫應通盤考量，保障基地範圍內所有地主之最大權益，不宜僅考量單一所有權人。	-
	(七)果菜市場是新北市政府少數位於三重市中心的土地，價值連城，若以目前的設計去更新，恐怕會浪費政府的資產。	有關本案設計內容後續會提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八)利百代建設公司，針對果菜批發市場設計不夠周全，只顧及實施者的自身利益考量，無法妥善規劃一個完善的果菜批發市場，我們強烈主張「利百代建設公司不適任此次都更案果菜市場建案的實施者」。敦請新北市政府有關單位與新北市果菜運銷公司、三重果菜市場重建委員會再召開協商會議，以便都更計畫早日順利完成。	本案目前尚在公開展覽階段，設計內容僅為初步設計構想，俾利收集所有權人及相關權利人之意見，後續仍將提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
李金輝(代李宗益)	(一)本基地 40 年前就開始興建果菜市場，造成地主在 40 年間沒有任何的收入補償，故在此感謝政府官員願意來處理這長久以來存在的問題。惟本案因涉及果菜市場與漁市場的規劃設計，其設計與限制與一般建築物不同，若初步估算，本基地加計容積獎勵與其他免計容積部分，一坪土地大約可蓋到 10 坪多的面積，但市場因為一些限制無法全部興建，而影響地主權益，故建議將市場與私地主的土地分開設計，讓私地主分回的土地可以達到最高效益。	有關本案公、私有土地之設計與分配結果如何劃分，本公司將續提都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
	(二)全區土地大約 26,000 坪，但地主分回的面積會被扣除 0.58%的土地，大約是 150 坪，若以每坪 200 萬估算，地主總計約損失 3 億元，參照計畫書載明約 270 位地主去算，平均每位地主損失 200 萬元，若地主的面積越大，損失越多。故更新後土地的分回應以實際登記為準，不是以現況，若讓這 0.58%無償佔有 40 年土地者變為合法所有，是非常不合理的地方。	本案係採權利變換方式辦理，爰有關各所有權人更新後可分配權利價值將俟事業計畫核定及依規定評估後再予說明，並以都市更新委員會審議結果為準。	-
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(一)本案目前在事業計畫階段就出現了偏差，以果菜市場的需求而言，我們發現目前的建築規劃是以一般市場作規劃，而非以果菜市場作設計。一般市場大約 500 個攤位，只需要考慮設置卸貨區，但果菜市場是具有全國性政策任務的，是產地與銷售人之間公開的交易平臺。以現有的規劃，不論是大菜車還是小卡車，從高速公路交流道下來，進到力行路的動線是很不方便的，且現在市場有 7 個出口，但更新後只有 2 個出口，全靠力行路進出，且果菜市場營運時間與一般市場不同，它是會集中在某一時段，現在卡車占用道路就有住戶覺得困擾，未來搬到力行路只會更慘。以目前的規劃對現況需求是不足的。這就是青果商同業公會希望實施者能考量菜車噸數並調整卸貨區及動線規劃。	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(二)以目前規劃設計內容，我們希望實施者能重新思考全區規劃配置，必須考量實際攤位需求性調整空間規劃，另行政區域以立體化方式調整至樓上層是無妨的。另外如果將拍賣場放到 2 樓，將會遇到排碳量上升的問題，這就有違政府宣導低碳政策，那這個案子就過不了關了。	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(三)就現在規劃果菜市場建築棟來說，包含漁會拍賣場設計，就必須考量廢水處理設備等設施需放置何處，這是非果菜市場本身的需求。每天幾千人會花 7 到 8 小時在此出入進行買賣交易，勢必延伸許多吵雜聲及狀況，如果實施者沒考量各空間實際需求規劃及如何安置攤商後續安置方式，那以果菜市場建築棟來說，最重要的農產品交易空間又設置在哪？	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(四) 果菜市場更新前提供全區 36%的土地，但更新後分回的權值卻未達 36%以上，是否合理？	1. 本案係以權利變換方式辦理，若暫以新北市佔全區土地面積之比例 36.11%概估，新北市更新後可分配之權值約為 15,075,724,871 元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52 坪)及派出所(362.77 坪)及 2,888 個車位，實際分配價值約為 15,879,113,900 元，尚須繳納差額價金 803,389,029 元。 2. 本案係採權利變換方式辦理，爰有關各所有權人更新後可分配權利價值將俟事業計畫核定及依規定評估後再予說明，並以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五)本公司會將果菜市場的需求彙整成書面意見後，再提供予實施者，請設計建築師再妥予規劃與考量。	敬悉，本公司會參酌貴公司意見，並將設計圖面提送都市更新及都市設計委員會審議。	-
	(六)交通問題: 1. 公開展覽版書第 5-43 頁第(四)項所述不符合實際營運現況，且營運時間無法避免道路尖峰時段，大貨車運載尖峰時間為下午 21 時起隔日早上 3 時，各零售人買賣時間從凌晨 12 時起至早上 10 時止，為車輛出入更高峰期間。 2. 現有規劃將使所有車輛聚集於重陽路與力行路口等待進卸貨，又鄰近 3 所國中小學，倘若遇到通學時段，恐影響學童安全及鄰近主要幹道交通流量。 3. 現有規劃車輛進出口位置，爾後大車之行駛因力行路有中央實體分隔，將會常發生大車轉向困難及安全死角問題，且忠孝橋及中興橋大貨車路線，無法由中正南路行駛，貨車於重陽路上尋找路口迴轉，使危險性將增加。 4. 公開展覽版規劃重陽路進出口 8.5 米過於狹窄，車道進出口的寬度距離至少需有 30 米寬，才能因應場內 24 噸以上或聯結車進場實況。	有關交通之議題，本公司已委託交通技師辦理交通影響評估，後續將根據交通影響評估結果研擬交通改善策略，提都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果配合修正建築圖面。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(七)營運及空間設置問題： 1. 營運方式應區別於傳統市場，獨立作業方式及流程有獨特定位，應完全設立於同一平面，使用面積需達 9,000 坪以上，且依公司現有營運方式須有明顯門面，營運空間需有足夠面積設置卸貨場、拍賣場 零批場、議價區及冷藏庫等。 2. 現有規劃將不同經營模式及隸屬不同管理權責單位放置一起，易產生異味、污染及管理、權責等問題多，強烈建議應與魚市場區分及力行零售市場，且漁會本身已有規劃大樓，應將其冷藏庫及拍賣場設計於漁會大樓。 3. 本公司係新北市政府委託經營單位，行政辦公室空間需獨立樓層。另一樓層規劃相關 3 個工會及板車工休息室，卸貨工休息室、貨運車人員休息室，請納入規劃。 4. 行商業者現有 563 單位，每單位有 5 坪數，請納入一樓規劃，另三蘆蔬菜批發業者正在洽談納入，應再增加 300 單位，請予預留。	本公司將納入果菜市場之設計考量，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八)地點： 1. 如果可循日前規劃原地重建，於力行路 38 巷設置臨時場所安置，待重建完成後再行搬回，業者仍可營業，唯果菜拍賣空間要在精算後增加為宜。 2. 倘依公開展版規劃，基地應坐落於重陽路及力行路轉角，且面積需完整達 9,000 坪以上，大車進出及大門坐落應於重陽路口上，寬應 30 米以上。	有關更新後安置地點將提請都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(九)現有規劃包覆緊臨於住宅區，漁市場和力行零售市場，營業時間相連，凌晨時恐影響周邊住戶生活品質，勢必引起住戶抗爭。	本案更新後將強化各棟建築物之隔音防噪設計，且市場與住宅間將規劃適當之隔離綠軸，以降低市場對住宅之衝擊。	-
	(十)本公司堅決反對現有規劃，包含地點座落、面積大小、車道位置、大門設置及 2 市場包覆等相關問題。	有關果菜市場之規劃設計與安置地點將提請都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十一)權利的變換，依公聽會簡報比例分配對市政府較為不利，合先敘明，俟進行該階段討論時，再予詳述，並建議財政局轉知貴單位。	本案目前僅為事業計畫階段，爰有關權利變換計畫之內容，俟權利變換階段再詳細說明。	-
	(十二)其餘公益空間，配合市政府政策規劃，建議須有活動大禮堂及大型會議室，供參。	敬悉，已納入會議紀錄，提供都市更新委員會審議參考。	-
			-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳議員啟能	(一)市場用地變更為商業區，無形中提升土地價值。市有地面積約 9300 坪，開發完成後商業區的土地每坪卻只有 100 萬元，顯然不是很合理。另建築師提到本案容積沒用完一事，本區航高限制為 120 米，以目前的規劃設計來看，沒有一棟是達到高度上限的，果菜市場目前只有 7 層樓高，朱市長不斷在推行社會住宅政策，市場 8 樓以上不能設置合宜住宅嗎？不要浪費資源，市府相關單位應該要好好把關，堅持自己的立場，不要讓市有土地權益受損。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以市府實際需求及審議結果為準。	-
	(二)除了回饋私地主外，它最終的目的是以興建果菜市場為主旨，本人也參經與高志鵬立委及青果公會幹部等向內政部營建署要求果菜市場在地興建，才使果菜市場發展趨於明朗化，實施者應該要痛定思痛，重新思考及檢討，並考量果菜市場所提意見及需求，而非置之不理。這樣的計畫內容在議會是不會通過的。如同剛果菜公司江總所提，建議實施者規劃增加容積並調整建築物高度，留設較多空地，也較能設計出符合果菜市場單一平面規劃使用的方案。	本公司會本於職責，協調與整合果菜公司及重建委員會之意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以後續審議結果為準。	-
	(三)市有地 9,300 多坪，商業區建蔽率 70%，法定空地有 3,000 坪左右，市政府的法定空地應該要規劃給果菜市場使用。市地重劃地區都會原地原配，市場原面向中正北路，現實施者規劃移置面向力行路，原面向中正北路土地卻規劃興建私地主未來的豪宅，此規劃方案不知其用意為何？另外，我再次請問實施者利百代公司，本案基地面積 8.35 公頃，貴公司是否有持有土地？面積又為多少？或是僅向其他私地主取的同意書而已。何以實施者對於容積未用完一事感到事不關己？最後本人再次強調，實施者應就本案市有土地持有面積比例，規劃留設相對規模的空地供果菜市場使用，綜合以上大家意見，謝謝。	1. 本公司亦持有更新單元內之部分土地產權，惟本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。 2. 另查本案係由市場用地變更為商業區，雖不用捐贈土地作公共設施使用，惟仍需依都市計畫書載明之規範，留設必要性開放空間，並得計入法定空地計算，故果菜市場所留設之法定空地仍有一定比例需開放供公眾使用，無法專供果菜市場使用。	-
鄭議員金隆	(一)果菜公司為三重最後一個集物地，將近 9 甲土地，在此強調幾個大原則，所有議員一再強調，在地營運、在地生活，整個動線的規劃，未來所有的攤商，包括國漁會、果菜公司要能在此順利做生意。另外，建蔽及容積應發揮到極大，這是私地主很重要的權益。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
鄭議員金隆	(二)有關剛剛簡報規劃內容，當然有其缺陷不周之處，本案後續也會涉及市府工務局、經發局、市場處等相關單位權責，昔日是由許副市長全權主導處理果菜市場，因此站在議會監督的立場，我在此要求市府應由高階長官，例如某副市長或某局長來全權處理此都更案，我想未來議會三重區 9 位議員針對所有市民的權益，會盡監督之責，請大家放心，簡單報告到此結束，謝謝。	敬悉。	-
李議員坤成	(一)今天都更是大家都贊成的，但都更後應該要越來越好而不是越來越差，市政府不是旁觀者，市政府的土地占 1/3，要有發言權。	敬悉。	-
	(二)從平面圖可以看到楚河漢界，靠中正北路是百貨商場和高級住宅，靠力行路是漁市場、果菜市場及力行市場。但果菜市場本來是在中正北路，這是大馬路，貨運要出入非常方便，但更新後交通動線改到力行路和力行路 138 巷。這些攤商的老闆今天是忍無可忍，才會在這裡舉布條抗議。都更後市場應該要越來越好，而不是都更後中正北路蓋豪宅，而另外一邊市場因動線、規劃問題而越來越沒落。	有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(三)剛剛江總經理有提到，果菜市場市負有全國果菜批發的重大使命，有多家庭靠這個維生。市政府要注意各市場的規劃，都更後市場應該要生意越來越好，這個是重點。如果還是這樣，剛剛議員也有講過，就算市政府讓你通過，議會也不會讓你通過。都更我支持，但這樣的規劃我反對。	敬悉。	-
邱議員婷蔚	(一)我住在這長大，其實力行路路寬比中正北路寬，但實際上大家都已經習慣市場位於中正北路，而且果菜市場營運時間在凌晨，附近居民也習慣了，但如果市場未來規劃於力行路，將會造成力行路附近居民的抗議，因為他們不習慣。	有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(二)今天有一個重點，我認為果菜市場存在的必要性並非為了都更，都更非首要選擇，果菜市場的重要性亦非僅於公會，而是全國的農民，三重果菜市場銷售量為全國之冠，假設公會的老闆表示不經營運作，全國農民將欲哭無淚，因此還是要以果菜市場為優先考量，另外我要向市府都更處提出質疑，就是本案為何是由實施者主導辦理自辦都更，而非由市政府主導辦理公辦都更。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
邱議員婷蔚	(三)姑且不論都更的好壞，就私地主及公會等相關單位都反對的意見，實施者所報告的成本過於不合理，若地主賣地的錢必定會比現在所預訂分回的價值更高，因此我希望實施者在詳細思考，另外也跟大家呼籲，本案規劃較適合興建商場，不適合蓋住宅大樓，讓大家共同經營一個商場，請實施者針對本案規劃內容的妥予考量調整，若實施者堅持自己立場，不考量相關意見，導致未來果菜市場可能無法營運，本席將強烈堅決反對此都更案。	1. 本案目前為事業計畫階段，共同負擔金額均係參依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表估算，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準。 2. 有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
李議員余典	所有議員所表達的意見即是為了市民，包括果菜公司。今天公聽會召開係因本席在議會總質詢強制要求市長辦理公開展覽及公聽會，部分地主向我反映已經歷經三代，第四代不知道能否看見果菜市場改建，站在地方民意代表立場，要凸顯問題，今日地主、果菜公司、公會以及各議員的意見，請市府參酌，三重地區僅剩果菜市場尚未處理解決，如果能順利完成都更，將可以位三重帶來更好的發展，因此希望地主及議員多多支持，但是支持本案前提下，相關問題也應該妥適處理解決，包括果菜公司、公會等意見，儘快完成本案都更。	敬悉。	-
陳義芳(書面意見)	(一)新北市三重區重陽路三段 8 號，經營中古汽車買賣的車商共 16 家聯名提出意見，建設公司說先蓋後拆，我們要求最後才拆遷。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(二)力行市場的攤商，拆遷安置可以分到一個攤位，一樣在新海段 1394 地號等 78 筆土地上同樣做生意的中古汽車買賣的車商也有權利分攤位，而中古汽車買賣的車商在這裡做生意時，力行市場還沒蓋，而政府和建設公司有安置力行市場的攤商，但我們中古汽車買賣的車商卻沒有安置，這是二套標準，不公平，對此提出異議。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(三)我們中古汽車買賣的車商，生意也不能中斷，一旦不能做生意，生活會出問題，而都市更新的用意是要改善、美化這塊區域，但是利百代建設的都市更新，卻是排除我們中古汽車買賣的車商，中古汽車買賣車商要求，都市更新後蓋完房子會有一個畸零地、空地比，可以把畸零地、空地比讓出來安置我們這些中古汽車買賣車商，繼續經營中古汽車買賣及汽車美容，這樣做會讓環境更好。	依建築技術規則及相關法令規定，法定空地不得設置任何建築物，另本案依都市計畫書規定留設之綠地、廣場等開放空間亦需提供公眾使用，不得設置任何建築物。	-
	(四)我們中古汽車買賣的車商也可以轉行賣菜，我們的要求是中古汽車買賣的車商，每間也都可以分得到一個攤位。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳義芳(書面意見)	(五)我們委託同行進輪汽車商行地主陳義芳，在民國 104 年 12 月 30 日發函陳情書，向新北市政府陳情，市府也回函案號新北更事字第 1043443096 號，正本給陳義芳，副本給利百代建設公司，文中也要求利百代建設公司，要和我們溝通，但利百代建設公司都沒和我們溝通。	本公司會持續與所有權人及相關權利人都通協調。	-
陳吳金秀、陳義芳(書面意見)	(一)本人的土地新海段 1418、1419 地號，在三重區重陽路路邊，是店面，比較值錢，參與一般的合建，店面都可以多分好幾成，公告地價也比別人多十幾萬，公告地價大家都不一樣，等到要分房子時，建商是要用價值去換算，還是用坪數去換算。	本案係採權利變換方式辦理，俟權利變換階段會再說明各所有權人可分配之價值。	-
	(二)我是店面，都市更新後要分店面，如果人很多，大家來抽籤，我本人的部分，可以分到幾坪的房子？	本案係採權利變換方式辦理，現階段尚無法確認可分配之坪數。	-
	(三)都市更新計畫有規定針對小坪數的地主，要蓋幾坪小坪數的房子，建商不能只蓋大坪數的房子，如 50 坪、100 坪，建商對小坪數的地主，是要蓋小坪數的房子給小坪數的地主，(不能只要求合併分配申請，會造成糾紛)，而小坪數的地主也可以以建設公司第一次公開銷售的底價打 9 折，向建商買房子，建商蓋房子也是要賣。	本公司會參酌所有權人意見，設計適當坪數之房屋供所有權人選配，惟實際設計內容仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(四)舉例來看台北橋站公共住宅，也有蓋 14 坪的套房，這是在替買不起房子的人，解決問題。	本公司會參酌所有權人意見，設計適當坪數之房屋供所有權人選配，惟實際設計內容仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五)都市更新計畫有規定幾成以上，可以強制，但要強制之前要不要再和不同意地主協調？	本公司會持續與尚未同意之所有權人溝通協調，俾利全案順利推動。	-
	(六)於 106 年 1 月 24 日，有參加內政部開會，有一位賴姓地主，他說力行市場是地主的福利，為什麼地主不能參加分配，內政部回答是要拆遷安置力行市場的攤販，其它的人要不要安置呢？像中古汽車行，再來安置完之後，還有剩的攤位，是地主的福利，地主可以用抽籤的方式來抽攤位。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(七)本人的土地自己在經營進輪汽車商行，我的生意也不能中斷，一切都為生活，建商的都市計畫書，卻蓋臨時力行市場，讓力行市場繼續營業，拿本人在自己土地上經營進輪汽車商行的土地，去給沒有土地的力行市場繼續營業，不合道理，建商沒有安置進輪汽車商行，這是安置瑕疵(市府要公平監督)，都市更新後如造成本人損失，本人要提出營業損失損害賠償。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八)建議建商蓋完後會有一個：畸零地、空地比，可以用來安置晶研汽車美容中心的一個場地，繼續經營汽車美容，對社區也有很大的美化效果，晶研汽車美容也會回饋社區，只要社區的車子來都打八折。	依建築技術規則及相關法令規定，法定空地不得設置任何建築物，另本案依都市計畫書規定留設之綠地、廣場等開放空間亦需提供公眾使用，不得設置任何建築物。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳吳金秀、陳義芳(書面意見)	(九)果菜市場、漁會以前有向地主買了 57%的土地，而私人力行市場沒有土地，二者是不能相比的。	敬悉。	-
	(十)要拆掉本人土地，而本人自己在自己的土地上經營進輪汽車商行，拿給私人力行市場去使用，要有土地的人讓給沒有土地的私人力行市場，這不合道理，從拆遷安置到交屋的這段期間，我要提出損害賠償營業損失。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十一)本人在此經營進輪中古汽車商行時，還沒有力行市場，本人的條件比力行市場還好，本人比力行市場的攤商還有權利分到攤位，為什麼力行市場可以分到攤位，我不能，這明顯有瑕疵。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十二)我們重陽路的中古車行，比照例行市場的同樣安置條件，我們也可以轉行經營力行市場的攤位，我們要求中古車行最後拆遷，在同一塊土地的都市更新，要用相同的條件，不能有二套標準。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十三)本人在民國 104 年 12 月 30 日有向貴府陳情，要求利百代建設來和我溝通，而貴府在民國 105 年 1 月 7 日回函，案號新北更事字第 1043443096 號，而文中有要求利百代建設跟我溝通，並作成回應綜理表納入事業計畫書，但利百代建設並沒有跟我溝通，我也打幾次電話向承辦人反應，利百代建設都沒和我溝通。	本公司會持續與所有權人及相關權利人都通協調。	-
	(十四)不同意先蓋後拆，先蓋後拆時間拖很久，地主要分配到房子也要很久，一次拆掉再蓋時間會快很多。	因本案更新期間市場之營運不得中斷，而市場又必須採現地安置方式辦理，爰仍需採分期分區興建方式辦理，惟實際內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(十五)拆遷安置有瑕疵，不公平。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十六)我的員工有 6 個人住在這裡，戶籍在新北市三重區重陽路三段臨二十號，請問要如何安置這些人？	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
莊明霖(代莊文堂、許富娟，書面意見)	(一)鑒請 新北市都市更新委員會逕行將本案訂定為「策略性都市更新計畫案」，並將此載明於本案都市更新計畫實行細則內。	敬悉。	-
	(二)依據營建署第 893 次會議紀錄，此次是以策略方式將都市更新作為手段解決公地與私有地主之間相互糾葛不清的產權問題，故將此案定為策略性都市更新計畫案。此次會議中已同意將本案訂定為「策略性都市更新計畫案」，並將此載明於本案都市更新計畫實行細則內，是符合內政部逕予核定，免再提會討論。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
莊明霖(代莊文堂、許富娟，書面意見)	(三)將此案定為「策略性都市更新計畫案」，將符合民國 104 年 7 月 1 日，施行都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條修正條例但書策略性開發地區寬限期規定，容積獎勵得於該建築基地二倍之法定容積率，這將為參與本案任何一方均可獲得最大利益(其中亦包含新北市政府)。	依 103 年 1 月 10 日修正之都市更新建築容積獎勵辦法規定，需於 104 年 7 月 1 日前已指定為策略性再開發地區者，始得適用前述辦法第 13 條條文但書規定。	-
新北市政府財政局	本案涉及市有財產權益及滿足三重果菜市場之公用需求，請實施者仍應以充分有效利用容積之方向規劃，並納入市府農業局審查意見及需求。經查實施者針對本局 105 年 8 月 16 日新北財開字第 1051529813 號函提供之審查意見，涉及容積及建築規劃部分，多以俟各權利主體協議內容及市府規劃方向確認後，再配合修正等語回應(綜-4 頁~綜-6 頁)，又查本案事業計畫內所載之公益設施空間及派出所非屬市府最終核定需求，考量市有土地參加都市更新後之權值以優先滿足三重果菜市場之公用需求為原則，如有剩餘權利價值，經市府同意後，得另外指定需求提供實施者納入整體規劃，仍請實施者依現行整體量體預估本市約可分回多少樓地板面積，並提供本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積、規劃留設位置及興建期程等資料，俾利整合需求。	1. 遵照辦理，本公司會納入市府農業局之審查意見及需求，並修正相關建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議。 2. 本公司將彙整公辦公聽會時各方意見，並修正建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，爰有關市府可分回面積及權值部分均俟建築圖面修訂後，再予以估算。 3. 另本案都市計畫回饋面積會視全國漁會及市府分回面積之使用類別而定，故有關市府可分回面積仍應視修正後之建築圖面而定。	-
	依據綜-4 頁意見回應綜理表內容，實施者概估市有土地參加都市更新後分配權值約為 150 億 7,572 萬 4,871 元，若市府分回果菜市場 1 萬 7,292.52 坪、派出所 362.77 坪及 2,888 個車位，實際分配價值約 158 億 7,911 萬 3,900 元，尚需繳納差額價金 8 億 338 萬 9,029 元。經查第 11-6 頁「果菜市場建築興建計畫」設置 2,888 席停車位及 1,195 席位，預計興建 18 萬 2,774.34 平方公尺(5 萬 5,289.24 坪)，次查第 19-1 頁「更新後房地選配原則」說明更新後果菜市場由新北市選配，其他所有權人不得選配。爰依前開實施者預估之市府權值無法分回整棟果菜市場建築物，又本市市有土地面積占更新單元土地總面積 36.11%，此分配結果是否有誤，請實施者說明合理性及是否將市府農業局所提意見及需求納入規劃。	本公司將彙整公辦公聽會時各方意見，並修正建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，爰有關市府可分回面積及權值部分均俟建築圖面修訂後，再予以估算。	-
	第 7-1 頁「區段劃分」以全區為重建區段，並規劃聖賢宮以原地保留方式處理，請說明其土地產權處理方式。又對照第 11-2 頁「更新單元全區建築面積檢討表」，請說明聖賢宮已使用容積是否未檢討。	1. 有關聖賢宮之安置方式仍在持續溝通協調中。 2. 另因本案尚未完成建物現況分戶測量作業，俟測量成果完竣，且確定聖賢宮採現地安置方式辦理後，會將聖賢宮已使用容積納入檢討。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	第 11-1 頁「三、申請容積獎勵後土地使用強度」之本案允建容積為 660%，惟實設容積率僅 503.91%，請說明容積未用盡之原因。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
	第 11-3 頁「更新單元全區建築面積檢討表」關於法定停車位檢討部分，查計畫書所載本案依法應設置汽車停車位 3,822 輛、機車停車位 3,656 輛，惟本案規劃汽車停車位數 6,414 輛、機車停車位數 5,920 輛，請說明合理性。	本案考量基地內業種之特殊性（批發市場及零售市場），須額外提供足夠之臨時停車車位，避免造成對周邊交通之衝擊，惟實際所需停車數量，仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	第 11-6 頁「(一)果菜市場建築興建計畫」載明法定停車位數為 376 輛，惟本案規劃設置 2,888 輛車位，又對照第 15-15 頁「更新整體開發效益表」所列停車位單價為 200 萬元/個，上開規劃停車位總價值達 57 億 7,600 萬元，請洽需求單位確認使用需要。	本案考量基地內業種之特殊性（批發市場及零售市場），須額外提供足夠之臨時停車車位，避免造成對周邊交通之衝擊，惟實際所需停車數量，仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	第 11-6 頁~第 11-7 頁「(一)果菜市場建築興建計畫」6-7 樓設定為財政部所屬空間設施部分，應屬誤值，請修正。又該等樓層規劃包括健身房等公益空間，其性質是否為免計容積，抑或屬市府以權值分回之空間，請釐清。	1. 因尚未確認市府分回面積之使用用途，爰暫規劃為健身房等空間，俟後續確認使用用途後，再據以配合修正。 2. 果菜市場非供市場及相關設施使用部份須回饋 35%樓地板面積，故該部份應計入容積計算，惟實際仍以後續設計內容為準。	-
	第 11-12 頁「圖 11-9 果菜市場二層平面圖」規劃部分空間作為漁會儲藏室、拍賣場及辦公室，查非屬果菜市場使用需求，且經實施者回應係屬全國漁會單方曾提出租用果菜市場部分樓層作漁市場使用之建議，並未達成共識，於未協商確認前，該空間仍請依原規劃提供果菜市場使用。	遵照辦理，仍視後續協商結果再配合修正建築圖面。	-
	第 11-62 頁「(二)漁會辦公大樓及派出所建築興建計畫」規劃派出所留設 14 席汽車位及 40 席機車停車位，預計興建總樓地板面積 2,164.45 平方公尺 (654.75 坪)，經對照綜-4 頁意見回應綜理表內容，述及以市府權值分回派出所 362.77 坪，且分回 2,888 個車位似為供果菜市場使用，請說明合理性及是否洽需求機關研議規劃內容，並建請市府警察局秉遵節原則依實際使用人數及使用需求評估合理興建量體。	有關更新後是否於基地內配置派出所乙事，將以後續審議及協商結果為準。	-
	第 15-10 頁~第 15-11 頁都市更新規劃費係依據實際契約金額 3,318 萬元提列，與附五-1 頁都市更新規劃合約金額總價 3,160 萬元不一致，請說明。又本項費用雖經檢討低於提列基準金額之上限 4,255 萬 4,520 元，惟仍請依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」之更新單元面積、權利人人數認列標準分別計算金額後再累加，俾利檢核。	1. 規劃合約中所載 3,160 萬元為未稅金額，加計營業稅後，規劃金額為 3,318 萬元無誤。 2. 遵照辦理，後續配合都市更新專案小組審查意見併同修正。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	第 15-11 頁地籍整理費包含信託登記與塗銷費用，因市有土地不辦理信託，請扣除該部分費用。	遵照辦理，後續配合都市更新專案小組審查意見併同修正。	-
	請實施者說明本案財務計畫合理性(計畫書第 15-1~15-18 頁)，查本案規劃果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等使用，共同負擔達 59.15%，請合理評估更新後總價值及確實計算各項成本支出，以維地主權益。又查上開建築物構造分採 RC、鋼骨、SRC 等，後續估價時應依其不同材質合理反映權利價值。	遵照辦理，本案目前為事業計畫階段，相關數值均為初步估算，實際數值仍應以權利變換計畫所載內容為準。	-
	第 19-1 頁「管理維護計畫」涉及果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，請補充說明相關管理維護計畫及釐清捐贈公益設施內容，載明公益設施相關資料及管理費負擔等文字，並配合修正相關管理規約草約內容。另有關公寓大廈共同基金、綠建築管理設備維護費用及開放空間管理維護基金等費用如何劃分撥入各管理委員會及綠建築暨開放空間管理維護之責任，請實施者釐清後一併載明。	1. 考量果菜市場、力行市場及漁會辦公大樓等使用與一般住宅或商場不同，故有關後續之管理維護計畫將請更新後各大樓之使用單位提供意見，再納入計畫書中載明，俾利作為後續管理維護之依據。 2. 另有關公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費及開放空間管理維護基金等分配方式，俟後續釐清後將載明於計畫書中。	-
	第 19-1 頁「更新後房地選配原則」以更新後力行市場營運部分供現有力行市場攤商未來營運使用，限制私有所有權人不得選配，請說明合理性及是否由實施者選配。	1. 因力行市場後續將提供現行力行市場之攤商使用，宜統籌經營管理，若由私有所有權人選配，恐影響後續市場之營運使用。 2. 至於力行市場後續由實施者或交由新北市政府營運管理，仍以後續協商結果為準。	-
	第附四-1 頁「住戶管理規約」因考量產權及使用特殊性僅針對住宅棟草擬規約，惟更新後各建築物仍有共用部分(如人行步道、開放空間等)，請說明管理界面處理方式及各種費用負擔方式，並應載於規約內容。	遵照辦理，後續俟確認各開放空間之管理維護方式後，將納入管理規約中載明。	-
新北市政府農業局(書面意見)	三重果菜市場供應大台北蔬果需求，是全臺非常重要的一個交易平台，影響眾多農友權益，本局尊重新北市果菜運銷公司的專業意見，請實施者確實妥處。	遵照辦理，本案會持續與新北市果菜運銷公司溝通協調，並參酌其意見規劃更新後之果菜市場。	-
周秀黛(會後書面意見)	(一)何謂商業住宅請說明清楚，是否可做辦公室用途登記使用？	本案位屬商業區，辦公室之用途只要符合都市計畫法新北市施行細則規定，均可使用。	-
	(二)百貨商業大樓採用公開發行股票方式，讓全部私有土地所有權人可選配入股的權利。	本公司會納入考量。	-
	(三)更新的果菜市場、全國漁會大樓及力行市場的興建期，也沒有明訂何時完工啟用，對私有土地所有權人的權益損失很大。	本案業於事業計畫第 17 章載明預定施工期程，惟仍以後續實際審議及推動期程為準。	-
賴瑞騰(會後書面意見)	(一)由泰鼎法律事務所函(共五頁)的內容說明。	詳參回應綜理表 P1~P5。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴瑞騰(會後書面意見)	(二)在拆遷安置計畫實施中，私有土地是採先拆後建方式，家父的土地共約 1400 多坪，請問分配在何處？	本案目前將私有土地所有權人分回之住宅統一規劃於基地之西南側之六棟住商混合大樓，惟實際設計內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(三)百貨商業大樓採用公開發行股票方式，讓全部私有土地所有權人可選配入股參加權利。	本公司會納入考量。	-
中華民國全國漁會(會後書面意見)	(一)本案自民國 65 年由農業區變更為市場用地，旋因私地主分回部分興建分貨場與法令規定不符發生糾葛，拖延至今已逾四十多年，由於土地權屬未能釐清，導致地主無法有效利用，造成權益嚴重受損。這次由利百代建設公司擔任實施者申請辦理土地都更(104 年 12 月 28 日報核)，希望能在最短期限內順利完成，釐清產權，復甦都市機能，改善居住環境，帶動地區繁榮發展。	敬悉。	-
	(二)本會原座落更新範圍內東北角，位於重陽路及力行路旁，為一長 167.78m、寬 108m、面積 18418.82 m ² 之完整區塊，土地所佔權屬達 21.47%，為釐清產權，配合政府都市發展政策參與都更，依本項都市更新事業計畫案，都更後本會土地分配位於重陽路側之小區塊，興建新漁會辦公大樓及附屬設施由本會營運使用，雖能釐清產權集中方便統籌管理，但尚未確認魚市場位址，且冷凍庫及包裝處理場分別規劃於地下一、二樓，由於市場營運性質特殊，如：大貨車輸運出入之交通動線、停車迴車空間配置、冷凍儲藏包裝、民眾購物進出、攤商交易噪音、拍賣交易及汙水處理…等，對周遭環境會造成一定影響，考量魚市場與果菜市場之功能性與整體性，建議一併規劃納入力行路側新興建之批發交易市場內，讓市場集中避免分散，以充分發揮農漁市場之多元完整機能，資源互利共生，滿足消費者購物需求，創造優質居住環境品質，提升市容景觀。	本公司會納入考量，惟實際設計內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會(會後書面意見)	(三)都更後分配漁會辦公大樓及附屬設施侷限於重陽路一隅，為地上 28 層地下 4 層之高樓，樓地板面積約 96,462.86 m ² (約 28,633 坪)，建築量體龐大，應事先做好未來營運規劃，否則將影響本區發展，且鉅額之地價稅、房屋稅及維修管理費等，恐會造成本會財務重大負擔，請實施者參酌本會實際需求審慎評估考量及協助，另本會三重魚市場為國內第 3 大消費地魚市場，每天供應大台北地區消費大眾生鮮優質魚貨，承銷商上百位，如區位配置或規畫處理不當，將嚴重影響漁民水產品運銷及承銷人生計，亦會對周遭環境及市容造成負面之影響。本會為人民團體，任何有關財產變更、權利變換，都需經過本會理事會及代表大會審議通過才生效力。都更期間有關影響本會權益部分應事先告知本會。	遵照辦理，本公司會適時告知貴會本案相關計畫內容修正狀況。	-
	(四)本案規劃採先建後拆方式，維持都更期間市場營運不中斷，力行市場攤販先遷至臨時市場，雖保護攤商販售生計不受影響，但本會魚市場營運作業、冷凍庫倉儲租賃、停車場…等拆除搬遷均遭受到嚴重影響，建議實施者應予合理回饋，以補償本會蒙受之營運損失。	本案預計興建之臨時市場會納入漁市場之需求規劃考量，惟實際之拆遷安置計畫仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五)推動都更最關鍵的是「權利變換」階段，地主對自身都更前後的權益計算欠缺專業與信任，容易造成爭議。此外，依都更條例第 25、30 條及市府核定之都更權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基礎規定提列負擔經費，雖由都更委員會審議通過後按所核定之負擔比例以權利變換方式辦理，為求透明、公平、公正、合理，建請市府嚴格監督實施者委託 3 家以上之不動產估價師及公正之金融信託單位實施鑑價估算及財務信託管理，以展現公信力。	敬悉。	-
	(六)本項都市更新事業計畫案 P19-1 有關選屋分配原則第 14.私有土地所有人(不含中華民國全國漁會)，本會認為不合理；因本會當初委託三重市公所購地，該所僅移轉自然人土地登記本會持分 57%，共 25 筆土地產權面積計 17,506.98 平方公尺予本會，有三筆(地號 1388、1386 及 1403)面積共 663 平方公尺(約 200.56 坪)係本會自行向國有財產局購買，另民國 86 年 3 月間本會向法院購買本會與郭俊良先生共同持分土地地號 1379(43/300、111 平方公尺)及 1380(43/300、1493 平方公尺)兩筆遭法院強制執行拍賣之土地，本會也是私地主，因此應有權利選配更新後之六棟住宅大樓，辦理都更土地權利分配時，請主管機關正視本會之合法權益。	遵照辦理，為保障全國漁會權益，本公司將配合修正選屋分配原則，並提經都市更新委員會審議同意，後續並依都市更新權利變換實施辦法與相關法令規定辦理選配作業。	-
委員綜合意見	一、今日召開之公辦公聽會為法定程序，其目的為蒐集地主意見，並於彙整後提供都市更新審議委員會參考。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
委員綜合意見	二、本案為都市更新，但剛剛討論重點都放在建物改建及未來分配。都市更新其實是希望解決第 3 代、第 4 代 50、60 年來的問題，讓附近的社區、市場能共同發展，建議設計上要考量地主、果菜市場、漁市場等需求，亦請實施者善盡責任與住戶及相關單位多溝通及說明，也可藉由非正式場合進行協調，不一定都要透過政府公開的場合進行，以利本案進行。	遵照辦理，本公司會持續與所有權人及相關權利人溝通協調。	-
	三、本案規劃漁市場、果菜市場、百貨公司、住宅等內容，其配置設計很重要，首先要解決的是土地配置的合理性，尤其是交通動線問題，果菜市場的交通流量及需求與一般案件不同，在配置上要如何解決交通問題，建議實施者應先行研議。另外建議本案產品定位應明確，以降低產品間的干擾性，這也是本案規劃配置的重點之一。	有關更新後之建築設計與配置，本公司會妥予考量，並參酌相關權利人之意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	四、本案採分期分區開發，地主權益的確保及最大化，在後續權利變換階段時要如何操作及執行，建議實施者應有清楚的規劃。	遵照辦理，本公司會妥予考量分期分區開發計畫之執行，並納入事業計畫中載明，俾利後續計畫之執行。	-
	五、剛剛地主所提營建品質、財務規劃、選配、信託續健機制等方面，建議實施者在事業計畫階段就要敘明清楚原則、操作方式等內容，以利地主了解及支持本案。	遵照辦理，本案會於事業計畫中妥予載明。	-
主席結論	(一)今日不論是地主、鄉親、果菜公司及議員的發言內容均會納入會議紀錄，提供審議委員會參考，並請實施者於審議時予以回應及提出相關處理方式。另外希望實施者能積極整合，與地主、果菜公司及相關權利關係人持續溝通。	遵照辦理，本公司會持續與所有權人及相關權利人溝通協調。	-
	(二)本案公開展覽完畢後即進入審議階段，今天有發言的地主，後續審議時，市府會通知您與會，另各位地主如果想參加審議會亦可填寫相關聯絡資料，屆時市府也會通知您列席，後續如有任何意見亦可以書面寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會審議參考。最後非常感謝今天各位發言都很理性，讓會議能夠順利進行。今日會議到此結束，謝謝大家。	敬悉。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第二次補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 106 年 5 月 26 日新北更事字第 1063534222 號

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(一)	有關同意比例統計表部分，請補充同意比例變動後之統計表。	遵照辦理，已補充說明。	5-13
(二)	有關審議資料表部分，請補充法令適用日及更新後建物構造。另查審議資料表所載實設汽車位數量有誤，請修正。	遵照辦理，業已補充法令適用日及更新後建物構造，另已修正汽車位數量。	VII
(三)	經查計畫書第綜-3 頁回應綜理表之財政局審查意見「...免與共同負擔，非供前述使用者...」，文字誤植部分請修正。其他書圖文字、圖說誤植(繕)部分，請通盤檢視修正。	遵照辦理，已修正，並通盤檢視計畫書圖內容。	綜-4
(四)	有關公有土地處理方式部分，請於計畫書第 19 章敘明。	遵照辦理，已移至第 19 章敘明。	5-13、19-2
(五)	有關計畫書第 11-1 頁，請補充更新後總戶數。另請一併補充基地內現有通路之處理方式。	1. 遵照辦理，本案更新後總戶數為 2,302 戶，已於第 11-1 頁補充說明。 2. 本案範圍內現有通路更新後已無通行之必要性，爰擬予以廢止，併同本案整體規劃開發。	11-1
(六)	本案採信託方式辦理，請於計畫書內敘明信託及續建機制。	遵照辦理，已敘明信託內容及續建機制。	15-16
三	為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	遵照辦理。	-
四	依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正部分，第 2 次補正期限為 30 日，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正或補正後仍不符規定者，及依前開規定駁回該申請案。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第一次補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 105 年 7 月 12 日新北更事字第 1043442874 號

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(一)	考量土地使用機能調整，市都委會於 102 年 10 月 31 日審議通過「擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，另為配合三重果菜市場重建，部都委會於 104 年 5 月 19 日審議通過「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)」，請依上述都市更新計畫草案及變更都市計畫草案內容與本案規劃內容先行預為檢核，並以對照表格方式呈現。	遵照辦理，已製作檢核表檢視，均符合規定。	6-10~6-12
(二)	請於計畫書內補充更新地區劃定之相關證明文件。	遵照辦理，已檢附公告函文。	6-15
(三)	有關計畫書 P5-18 表 5-6 缺漏所有權人及門牌，請修正。	遵照辦理，已補充門牌及所有人資訊。	5-31~5-32
(四)	有關計畫書 P5-20 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖，請補充門牌號碼。	遵照辦理，已於表 5-6 中補充門牌資訊，並得與其他土地改良物分布圖相互對照。	5-31~5-32
(五)	請於計畫書補充本案都市計畫變更回饋內容。	遵照辦理，已於計畫書中載明都市計畫變更回饋計畫，惟實際之回饋內容因涉及權利變換之估算，爰實際回饋之面積將於權利變換計畫中再予以敘明。	6-4
(六)	有關計畫書圖面部分，比例尺應達 1/500 以上，請通盤檢視修正，必要時得局部放大。	遵照辦理，業已修正相關圖面之比例。	2-2~2-37、 5-1~5-12、 CH10~CH12
(七)	有關計畫書 P10-1 整體規劃設計獎勵 A1 部分，誤植為開挖率，請修正。	遵照辦理，已修正。	10-1
(八)	有關申請人行步道獎勵部分，P10-12 檢討圖模糊不清，請修正，並請套繪 1、2 樓平面圖。	遵照辦理，已修正，並套繪一、二層平面圖。	10-26~10-38
(九)	有關計畫書 P10-13 表 D-1 請確實填寫，另百貨商場及住商混合大樓綠建築分級評分基準選填部分，請釐清評分種類。	遵照辦理，已修正。	10-39~10-106
(十)	有關計畫書 P10-24 漁會辦公大樓綠建築檢討部分，缺漏 CO2 減量、廢棄物減量及室內環境指標檢討內容，請補充。	遵照辦理，已補充。	10-56~10-57
(十一)	有關計畫書第 10、11、12 章檢討項目及排版請統一，部分圖面未標示尺寸且模糊不清，請通盤檢視，並套繪周邊現況。另車位應連續編碼，請修正。	遵照辦理，已修正。	CH10~CH12
(十二)	有關計畫書第 11 章建築面積檢討表內容與文字敘述不一致，請釐清並通盤檢視。	遵照辦理，面積已釐清並修正。	CH11、CH15

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(十三)	有關計畫書 P11-55 缺漏派出所剖面圖，請補充。	遵照辦理，已補充派出所剖面圖。	11-94
(十四)	有關計畫書第 11 章住商混合大樓檢討圖部分，請標示棟別。	遵照辦理，已標示棟別。	11-145~11-151
(十五)	有關計畫書第 12 章部分，缺漏綠化面積檢討圖、植栽計畫說明圖、植栽計畫表及景觀剖面圖，並補充相關檢討內容及圖說。另力行市場、百貨商場及住商混合大樓透視圖是否誤植，請釐清。	遵照辦理，已檢附綠化面積檢討圖、植栽計畫說明圖說及景觀剖面圖等。另透視圖已予以釐清，並更換圖面。	CH12
(十六)	有關計畫書 P14-3 表 14-2 缺漏受補償人，請修正。	遵照辦理，已補充。	14-3~14-5
(十七)	有關計畫書 P15-9 外接水、電、瓦斯費用部分，百貨商場戶數與 P11-75 不一致，請釐清。另都市更新規劃費部分，請補充檢討過程。	1. 遵照辦理，百貨商場之戶數共計 17 戶。 2. 規劃費用已檢附檢討過程。	15-10~15-11
(十八)	有關計畫書第 16 章效益評估之內容，請儘量以量化方式呈現說明。	遵照辦理，已補充量化檢討說明。	16-1
(十九)	請檢附信託契約(草案)。	本案目前仍在協商中，爰尚無信託契約，俟後續協議確認後再予以檢附。	-
(二十)	有關公寓大廈規約草約部分，請補充專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分圖說。	遵照辦理，已檢附共專有分布示意圖。	附四-15~附四-40
(二十一)	經查本案專案網頁內容未符「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服與資訊揭露處理要點」第 5 點規定(略以)：「...(二)對公眾公開之部分，應含下列內容：1.申請人或實施者 2.更新單元區位、範圍及面積...(四)網頁所載相關內容應清晰可辨，並可供相關權利人下載。」，請修正。	遵照辦理，已將相關內容上傳至網站。	-
(二十二)	經查新北市都市更新管理資訊系統(網址： http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)，本案個案資料未填寫完整，請修正。	遵照辦理，已修正。	-
三	有關本案更新單元範圍內公有土地為配合公共住宅政策，經市府城鄉發展局評估結果為：「依都市計畫精神，其土地及建築物之使用仍建議優先以促進商業發展為首要考量，並由市府財政局統籌分配。若優先考量商業使用後，仍有住宅單元可分配，建議爭取作為本市青年社會住宅，以照顧新北市境內市民安居樂業，為符合出租需求，青年社會住宅單元規劃 1-2 房行為原則，以符需求。」故請貴公司依上述內容修正計畫書圖，並請將意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	敬悉，本案後續俟確認市府可分回面積及規劃方向後，再配合修正計畫內容。	-
四	為利本案後續推動，本案將依市府城鄉發展局 105 年 4 月 22 日新北城更字第 1053413418 號函檢送之會議紀錄結論辦理。	遵照辦理。	-
五	為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」財政局意見回應綜理表

依據 105 年 8 月 23 日新北更事字第 1053418236 號函及 105 年 8 月 16 日新北財開字第 1051529813 號函

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一、查本案更新單元範圍內市府農業局管理之三重區新海段 1359 的地號等 40 筆持分及同段 1401 地號等 3 筆全筆市有土地，合計 43 筆，面積 30,986.28 平方公尺(占更新單元 36.11%)，暨地上同段 5747 建號 1 棟市有建物，現為三重果菜市場使用，目前尚無自行開發利用計畫，在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。	敬悉。	—
二、為保障上開市有財產權益及滿足三重果菜市場之公用需求，請本案實施者應以充分有效利用容積之方向進行規劃，並將市府農業局彙整果菜市場相關使用者之意見及需求，如原地重建、不同意漁會及力行零售市場設置於果菜市場內、單一平面作業及各樓層最低需求面積(約 9,000 坪)等建議，確實納入全案規劃設計內容。又本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積及市有土地更新後分回樓地板面積之處理，請實施者先行試算並提供果菜市場及其他公益設施等樓地板面積數量(含公設比)予市府相關局處，俾利該等單位研提更為精確之需求。	1. 有關青果商公會所提意見，部分內容窒礙難行(如原地重建將導致果菜市場於更新期間中斷營運、單一平面面積 9,000 坪會影響其他地主更新後建築物之配置設計並損害其他地主之分配權益等)，爰本公司仍在與相關單位持續協議中，俟後續確認協議內容後，再配合修正計畫內容。 2. 因本案都市計畫變更回饋之計算涉及權利變換計畫，爰本案暫以新北市佔全區土地面積之比例 36.11%概估新北市更新後可分配之權值約為 15,075,724,871 元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52 坪)及派出所(362.77 坪)及 2,888 個車位，實際分配價值約為 15,879,113,900 元，尚須繳納差額價金 803,389,029 元。惟實際可分配面積仍應以權利變換計畫內容為準。 ➤ 新北市更新後可分配權值概估=(更新後房地總價值-共同負擔)*36.11%=(102,196,573,900-60,447,128,121)*36.11%=15,075,724,871 元	—
三、經檢視本案計畫書，下列內容請實施者予以釐清修正： 1. 本案更新單元範圍包含市府農業局經管之新北市有土地，請於適當章節載明該等市有土地處理方式及「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」之相關規定。	遵照辦理，已載明市有土地之處理方式。	5-13
2. 本案涉及都市計畫變更回饋事宜，依據第 6-4 頁「(5)回饋計畫」內容，新北市政府及全國漁會原坐落於市場用地土地參與都市更新分回之權利價值進行回饋，供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板面積之 35%作為公益性樓地板面積使用。爰請實施者分算新北市政府及全國漁會應回饋之公益性樓地板面積及說明計算過程等，並載於報告書適當章節。	1. 因本案都市計畫變更回饋之計算涉及權利變換計畫，爰本案暫以新北市佔全區土地面積之比例 36.11%概估新北市更新後可分配之權值約為 15,075,724,871 元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52 坪)及派出所(362.77 坪)及 2,888 個車位，實際分配價值約為 15,879,113,900 元，尚須繳納差額價金 803,389,029 元。惟實際可分配面積仍應以權利變換計畫內容為準。 2. 另全國漁會應回饋之面積涉及其更新後選配之建築物是否供辦公使用而定，爰暫時無法估算其應回饋之面積。	—

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
3. 第 11-1 頁「三、申請容積獎勵後土地使用強度」，本案法定容積加計容積獎勵，可建築總容積面積為 566,293.20 平方公尺，允建容積率為 660%，惟實際設計容積樓地板面積為 439,023.47 平方公尺，容積率為 511.67%，已影響市產權益，相關規劃請予以修正。	俟後續各權利主體協議內容確認後，再配合修正。	—
4. 第 11-5 頁「(一)果菜市場建築興建計畫」，一樓作果菜市場攤位區，2-4 樓規劃作為果菜市場商品批發區及辦公場所，5-7 樓設定為新北市政府所屬空間，屋頂層規劃為屋頂農場及空中步道。惟第 11-7 頁「圖 11-4 果菜市場二層平面圖」又規劃部分空間作為漁會儲藏室及拍賣場，查非屬果菜市場使用需求，且不符第 19-1 頁(十)更新後果菜市場係供本市果菜運銷公司營運使用，故「由新北市選配，其他所有權人不得選配之原則」，請予以修正釐清。	查全國漁會曾提議租用果菜市場部分樓層作漁市場使用，惟後續是否供漁市場使用，仍以後續協議結果為準，並俟協議內容確認後，再配合修正。	—
5. 本案基地北側興建一棟地上 7 層、地下 4 層之果菜市場(第 11-5 頁)，設置 2,919 席停車位及 1,195 席機車停車位，其中 5-7 層設定為新北市政府所屬空間設施，提供健身、文教設施供市民使用(實際用途仍以新北市政府後續規劃為準)。惟表 11-2 果菜市場建築面積檢討表及圖 11-7、圖 11-8、圖 11-9 果菜市場五、六、七層平面圖資料第 5 層為停車場，第 6-7 層用途為公益設施(樓地板面積合計為 14,980.73 平方公尺)，請再予釐清。另法定相對應停車空間是否一併捐贈本府？又上述公益設施是否獨立出入口？是否與果菜公司使用空間有所區隔？考量該公益設施捐贈量體龐大，將來出入民眾較多，為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，建議出入口位置妥予考量，並應有足夠之電梯及合宜動線寬度。	本案果菜市場之規劃為初步構想，未來仍俟各權利主體協議內容及市府規劃方向確認後，再配合修正。	—
6. 第 11-11 頁「圖 11-8 果菜市場六層平面圖」規劃之文教設施(圖書室、社區中心)、健康休閒(健身房、體適能中心、桌球室、撞球室、韻律教室、籃球場、羽球場、游泳池、綜合室內球場)、店鋪、財政局自備配電室、發電機房等；第 11-12 頁「圖 11-9 七層平面圖」室內規劃圖，因本府尚未確定未來使用用途及進駐機關，為避免誤解，請修正圖說及相關文字敘述，建議改以公益設施等文字替代。	遵照辦理，已於圖面加註使用空間為初步規劃構想，實際使用項目仍以後續設計內容為準。	11-27、 11-31

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
7. 本案興建地上 4 層、地下 2 層之派出所(第 11-24 頁)，設有 14 席汽車位及 35 席機車停車位，樓地板面積為 2,164.93 平方公尺(約 655 坪)，請予以釐清說明是否屬捐贈市府之公益設施。	派出所非屬捐贈市府之公益設施，而是屬新北市以更新後權值分配之房地，惟實際是否作派出所使用，仍以後續協議內容為準。	—
8. 第 14-2 頁「二、合法建築物之補償」及第 15-10 頁「(7)土地改良物拆遷補償費用」，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。	本案暫依《新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準》估算，俟權利變換階段再委託不動產估價師估算補償價值。	—
9. 第 15-9 頁「(1)都市更新規劃費」係以實際合約金額提列 31,600,000 元，請檢具契約影本佐證，並依「分項說明四、規劃費提列基準」計算本案都市更新規劃費，先行檢核不得高於規劃費提列基準。	遵照辦理，已檢附合約影本，並檢討本案合約金額未超過規劃費提列基準規定。	15-10、 15-11、附錄五
10. 第 15-10 頁「(6)更新前土地及建物測量費用」，請檢附契約影本。	遵照辦理，已檢附。	附錄五
11. 第 15-10 頁「(9)地籍整理費」包含信託登記與信託塗銷作業，因市有土地不辦理信託，請予以釐清是否已扣除該部分費用，並於計畫書適當章節加註說明市有土地不辦理信託。	遵照辦理，本案信託費用之計算基準已扣除公有土地之公告現值，並於計畫書加註市有土地不辦理信託。	15-13
12. 第 15-15 頁「四、成本收入分析」，本案共同負擔比例為 56.24%，請核實計算各項成本支出，檢討調降。	本案共同負擔均參依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，實際金額仍以後續委員會審議結果為準。	—
13. 第 19-1 頁「一、管理維護計畫」，本案更新後住商混合大樓及力行市場大樓各自成立公寓大廈管理委員會，果菜市場、漁會辦公大樓及百貨商場更新後由所有權人自行管理維護。經對照第 15-8 頁「A.公寓大廈共同基金」、第 15-9 頁「A.綠建築管理設備維護費用」及「B.開放空間管理維護基金」等費用，未來撥入公寓大廈公共基金，其中綠建築管理設備維護費用，係以果菜市場達到鑽石級綠建築標準(第 10-2 頁)，爭取法定容積 3%之獎勵建築容積 11,325.86 平方公尺提列計算。爰請實施者說明如何劃分本案撥入公寓大廈公共基金之費用及綠建築設備暨開放空間管理維護之權責。	本案目前係以同一張建造執照範圍規劃設計，爰有關各項管理維護費後續如何拆分乙事，將再與主管單位討論。	—
14. 附四-1 頁「附錄四：住戶管理規約草約」僅有住商混合大樓部分，查本案預計興建住商混合大樓、力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及百貨商場，請補充說明相關管理維護計畫及釐清捐贈公益設施內容，載明公益設施相關資料及管理費負擔等文字，並配合修正相關草約內容。另實施者應將專有部分、共同使用部分、約定專用部分、約定共用部分，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定，分別以附圖著色載明位置。	1. 本案已補充各棟建築物共專有分布示意圖。 2. 因果菜市場、漁會辦公大樓、派出所、百貨商場及力行市場等有其特殊性，其管理規約將與各更新後管理單位討論研擬後，再納入事業計畫載明本案僅先針對住宅大樓部分研擬管理規約草約。	附錄四

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 105 年 1 月 7 日新北更事字第 1043443096 號函、105 年 2 月 22 日新北更事字第 1053411348 號函

陳情人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市三重果 菜市場重建委 員會	一、 利百代動線設計不良： 1. 果菜市場規劃面向力行路緊臨包覆凹陷在力行大樓、漁會大樓、商住辦大樓之間出入動線不便，再加上果菜市場一天好幾千輛大小卡車出入交通流量太大，易造成人車安全交通等問題，力行路負荷不了龐大的交通吞吐量。 2. 市場周遭豪宅商住辦大樓林立、噪音、空氣髒亂大卡車出入頻繁，在在影響居住品質，交通與市容景觀，也將招致居民的抗爭。 3. 車輛出入太頻繁緊湊混雜交通不流暢，將影響水果車輛進場時效，影響商機。 4. 朱市長立倫指示，要將果菜市場規劃成亞洲第一水果物流中心，而現今營運面積已嚴重不足，導致交通阻塞，嚴重影響水果進場時效與流程，更何況都更後基地面積更不足以應付龐大的水果交易量，期盼市府權責單位能與利百代建設公司重新檢討容積率、建蔽率等相關土地面積之展放。 二、 本會會員堅決主張： 1. 果菜市場維持原地重建之決議不變。 2. 市場坐落面向中正北路之決議不變。 3. 市場規劃如面向中正北路，擇友四通八達之交通網前有三民街、中華路、中山橋、中正南北路，緊鄰忠孝路、重陽路，車輛出入流暢。 4. 市場規劃面向中正北路緊鄰重陽國小操場，及重陽路附近住家較少對附近居民衝擊較小。 5. 面向中正北路可避開一開發案中的力行市場和魚市場在同一時間內眾多進出貨車車輛擁擠之問題。	1. 有關新北市三重果菜市場重建委員會所提意見，本公司仍將持續溝通協商，並以後續協商結果修正計畫內容。 2. 本案若維持面向中正北路原地重建，恐無適當之土地可臨時安置果菜市場，爰更新期間果菜市場僅能中斷營運或採異地安置。	—

陳情人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳吳秀金、 陳義芳	1. 收到新北府城更字第 1043442449 號公文。 2. 利百代建設公司在民國 104 年 11 月 28 日召開都更公聽會，也沒有說，在此做生意的汽車商行的人要如何安頓，地上物如何補償。 3. 本人的土地自己在經營進輪汽車中古車商行，自己的土地在使用，而利百代建設公司要我的土地配合利百代建設公司都更，但我員工十幾個，都更後不就都沒有工作，利百代建設公司要如何安頓這些員工，而我的營業損失利百代建設要如何補償，利百代建設公司是否要安頓我，找場所讓我可以繼續經營中古車買賣，請市政府回答。 4. 利百代建設公司對力行市場有拆遷安頓計劃，在力行市場拆遷後，要蓋個力行市場商業大樓安頓他們，但對這邊五六十幾的中古車行都沒有提到任何安頓計劃，不公平。 5. 請問市政府，法律上是否有規定，利百代建設公司在都更時是否要安頓這裡中古車行及補償中古車行，而利百代建設公司是否要補助拆遷費。 6. 請問市政府，是利百代建設公司要找地主協調，還是地主要找利百代建設公司協調？ 7. 退一步說，利百代建設公司不和我協調，代表我的土地新海小段 1418、1419 地號，是沒有參與利百代建設公司的都更，所以日後貴府如果同意利百代建設公司動工都更時，要將本人的土地留下來，如果沒將我的部分留下來，我的損失就要向市政府求償。	1. 有關中古車商部分，本案會依相關規定提列拆遷補償費予以補償所有人。 2. 本公司會持續與尚未同意之所有權人溝通說明，俾利本案後續之推動。	—

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 11 月 28 日上午 9 時 30 分

開會地點：新北市三重綜合體育館

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添栢 (洪詠智、陳柏翰代理)	實施者所提供之簡報資料，有關大樓分配方式，並未標明清楚，例如漁會在哪一棟、市府是哪一棟、其他私人分配哪六棟，均未標註，請實施者說明。	本公司業於會議當天發放之簡報及併同會議記錄寄發之簡報中詳細標明各棟建築物之位置，若仍有不清楚的地方，可再洽本公司承辦人員詢問。	—
	有關先建後拆部分，因涉及攤販營業問題，若令攤販遷移至私人土地繼續營業，如本案實施期間因故暫停，恐影響私人土地之利用，建議應將攤販暫時營業區設置於私人土地範圍以外。	- 有關市場攤商移往其他地區安置乙事，業經市府多次召開會議討論，更曾研議搬遷至五股地區，惟均遭市場攤商反對，故最後仍協議以更新地區內先建後拆方式辦理更新重建。 - 另本案安置臨時市場之區位，其產權多為本公司與漁會或市府共同持有之土地，在不影響其他私有土地所有權人權利之前提下推動本案。 - 都市更新事業計畫經市府審議通過後，即須依照計畫核定內容及開發期程施工，且本案擬將興建經費辦理信託，並訂有續建機制，以確保更新後之建築物能如期施工完成，保障各位所有權人之權益。	—
	目前實施者提出之共同負擔比例 56.29% 實屬偏高，且財務計畫僅有概估數字，並無詳細計算式，無法得知是否合理，請實施者說明或另外召開會議說明。	- 本案共同負擔均係依「都市更新條例」第 30 條及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，後續並將提經新北市都市更新委員會審議，爰實際之共同負擔比例以委員會審議通過為準。 - 共同負擔之詳細計算過程業載明於事業計畫書中，俟公開展覽時，會將計畫書內容燒錄成光碟寄予各位所有權人知悉。	—
	日後辦理權利變換時，估價公司應由私地主共同指定一位。	俟權利變換階段再與各所有權人協商討論。	—
莊文堂	請實施者說明依所有權人更新前持有之土地坪數(例如 40 坪)，則更新後到底可以分回多少的房屋？	本案係依《都市更新條例》第 25 條規定，以權利變換方式實施之，爰有關各所有權人更新後可分回之面積，將俟權利變換階段委託三家不動產估價師估算後，再向各位所有權人說明。	—
	若本案明年才送件，則地主可分回之房屋面積是否會減少？	《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》預計 104 年 12 月 30 日修正實施，若本案未於 104 年 12 月 29 日前提送事業計畫，則本案可爭取之都市更新容積獎勵上限將減少 20%，預估本案將減少約 75,505.76 平方公尺之建築容積。	—

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府農業局代表	本局為本案公有土地之管理機關，配合城鄉發展局及都市更新處辦理都市更新，惟本案公有土地之使用者為青果商公會及果菜公司，故請實施者尊重青果商公會及果菜公司之意見。	敬悉。	—
	本局、果菜公司代表及青果商公會代表之意見請實施者均納入會議記錄載明。	遵照辦理。	—
新北市青果商公會-丁理事長	查本次公聽會針對果菜市場設計之說明，均與之前說明會內容相同，未採納本公會之意見修改。	1. 有關更新後果菜市場之座落區位業經新北市政府召開 4 次協商會討論定案。 2. 另有關更新後果菜市場更新後之使用配置，因尚需提經新北市都市更新委員會審議，爰本公司將持續與貴公會及新北市政府溝通討論，並配合委員意見修正。	—
	本三重市場本位於中正北路，交通、位置較佳營運較方便，重建後市場夾於漁會、力行小賣市場中間，且面臨力行路，道路狹窄，營運路線不順暢，恐營運將大受影響，且三重市場是大台北地區吞吐量最大的市場，故本會全體會員要求重新協商規劃，不接受現況計畫設計藍圖。		
	世界各國批發市場營運都是單一平面作業，所以三重果菜市場重建後一定要單一平面作業，不可多樓層作業。		
	104 年 5 月 12 日本會曾函文各上級單位(包括利百代建設公司)，要求利百代建設公司與本會重新協商規劃市場更新後位置與內部各項設計，但利百代建設公司至今皆無與本會協商研討，更自行設計訂定三重果菜市場更新後位置，本會實無法接受。		
	果菜市場一旦採多層樓營運，勢將變成蚊子館，而無法繼續營運使用。		
	查更新後之建築配置，所有的地主、漁會、市場攤商等佔據最好的區位，都是得利者，只有果菜市場位於力行路最差的位置。		
	青果商公會前任理事長雖然同意目前的規劃方案，但本人反對，爰請利百代建設與本人重新溝通協調。		
	本人再次重申，堅決反對將果菜市場安置於力行路中間的區位及採多層樓營運方式，若未獲得滿意的答覆，本公會將於近期召開會員大會，商討因應策略。		
	本公會未收到公聽會開會通知，係收到農業局轉發之公文始知此事，質疑實施者黑箱作業。	1. 本公司業依《都市更新條例施行細則》第 6 條規定，於公聽會召開 10 日前將開會通知以雙掛號方式寄予土地、合法建築物所有權人(果菜市場之所有權人為新北市，管理單位為新北市政府農業局)，並業以傳單方式通知更新單元內門牌戶(新北市果菜運銷股份有限公司)。 2. 另為保障貴公會之權益，本公司業以掛號方式將公聽會資訊傳單寄予貴公會。	—

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市三重果菜運銷股份有限公司郭副總經理	利百代建設近幾年的努力大家有目共睹，但缺點就是溝通不足。	本案自民國 96 年營建署進行專案輔導起至今已開過多次正式會議，貴公司亦多次派員出席，有會議紀錄可查。由於本案原屬都市計畫變更，主辦權責屬新北市政府，俟本案完成都市更新事業計畫送件後，本公司在不損及所有地主權益前提下自當全力協調。	—
	本公司是基地內使用面積最大的公司，也是全台北地區運量最大的果菜市場，但更新後安置的區位恐對周邊之居民造成不良的影響，如噪音、環境髒亂等。	本案規劃係依照 103.01.17 日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	建議更新後果菜市場應配置於重陽路與力行路路口處，以避免貨車進出對周邊居民及購物民眾造成安全上的疑慮。	本案規劃係依照 103.01.17 日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	若更新後將果菜市場置於力行路側中間，且鄰接力行零售市場，恐影響果菜市場之攤商生計。	本案規劃係依照 103.01.17 日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	更新後之動線設計不良，攤商擔心會影響他們的生計。	本公司將持續與貴公司就內部空間討論修正。	—
	請問漁會的冷凍庫為何會設置於果菜市場內？	依全國漁會與新北市政府農業局最終協商結果修正。	—
	更新後果菜市場將行商行口的位置與卸貨區設在同一個位置，請問卸貨的面積有多大？是否會造成卸貨區面積不足的問題？	本案基地受限公、私地主地籍釐清之基本需求，都市計畫圖管要求沿街退縮 10m 和建蔽率為 70%之法規規定，本案以就最大單層使用面積進行規劃，有關內部使用機能，自當配合調整。	—
	本人重申我們公司與農業局的立場一致，建議將果菜市場安置於力行路與重陽路的路口處。	本案規劃係依照 103.01.17 日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	—
都市更新處代表致詞(新北市都市更新學會 辜副理事長)	今天的公聽會只是都市更新事業的起步階段，在後續的程序中，仍有許多的機會與時間讓各位地主或使用者充分瞭解計畫的內容與表達意見，而更新處亦會站在公益的角度，來協助本案的推動。 新北市的都市更新建築容積獎勵預計今年 12 月 30 日會有大幅度的修正，尤其係針對容積獎勵上限的部分。 俟本案正式掛件後，都市更新處還會辦理公辦公聽會及公開展覽 30 天，各位若有任何意見，仍可以於會議中或程序中表達，並在公展結束後，再由都市更新處及更新審議會的委員進行實質的審議。 本案目前係屬事業計畫階段，審議的重點在於規劃設計內容，俟進入權利變換階段後，才會涉及部分地主最關心的房屋如何選配及可以分配多少的問題。 都市更新是一個公開透明的程序，故農業局與各相關權利人的意見，我們都會督促實施者要納入計畫書中載明，並充分回應各位權利人的意見。	敬悉。	—

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
何委員德富	今天公聽會最主要的目的就是要聽取各位地主的意見，若有任何法令或實質程序的問題，均可提出來討論。	敬悉。	—
	都市更新是一個公正、公開的程序，不會是黑箱作業，誠如更新處長官所言，更新審議過程中，尚會辦理公辦公聽會、小組審議及更新審議會審議等，各位地主與相關權利人均可出席與會，或可以書面方式表達意見，而相關之意見均會納入會議紀錄及計畫書中載明。	敬悉。	—
	新北市都市更新經過多年的努力，其成果已可以與台北市平起平坐，而早期為了增加都市更新的成果，獎勵值較寬鬆，但近年來，因成果已經展現，且被監察院糾正，故法令將會越修越嚴格。	敬悉。	—
	共同負擔 56.29% 是否過高，請實施者再詳予評估說明。	本案共同負擔均係依「都市更新條例」第 30 條及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，後續並將提經新北市都市更新委員會審議，爰實際之共同負擔比例以委員會審議通過為準。	—
	請實施者與規劃團隊再與地主及相關權利人妥予溝通協調。	遵照辦理。	—
	本案三家事務所已妥予考量周邊環境的協調性，但對於使用者的需求應再詳加考量。	遵照辦理。	—
	因地下六層之開挖成本高、興建時間長，故本市更新委員會很少允許更新後之建築物興建至地下六層，惟本案百貨公司目前開挖至地下六層，是否有其需求，請實施者與規劃團隊再妥予考量與說明。	遵照辦理。	—
陳科長富義(內政部營建署都市計畫組科長)	期許本案可以達到地主、實施者、周邊居民與政府四贏的成果。	敬悉。	—
	本案從市場用地變更為商業區時，都市計畫委員本來堅持一定要留設公共設施用地回饋，惟考量本案要安置各位地主及市場攤商，故同意以開放空間留設或捐贈公益設施樓地板面積取代公共設施用地之回饋，並在今年 5 月審議通過。	敬悉。	—
	本案目前的建築設計未來尚須提送至都市更新審議會審議，且需要經過交通衝擊評估、環境影響評估及都市設計等審議程序。	敬悉。	—
	有關都市更新建築容積獎勵上限的規定，目前刻正修法中，若本案遲未送件，確實將造成可爭取的獎勵值上限減少。	敬悉。	—



發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳明義立法委員候選人	本案今日開會的目的之一，就是希望可以將本案趕在今年年底前送至新北市政府核備，若今年年底前未送件，初估各位地主、建商、新北市政府及漁會等，合計將會損失約 104 億元。	敬悉。	—
	請實施者不要以百貨或住宅做為主要之考量，而是妥予考量基地內市場攤商未來的生計權利。	敬悉。	—
	期許本案可以達到地主、建商與新北市政府三贏的局面，也請實施者與市場的攤商再妥予溝通協調。	敬悉。	—

利百代建設版權所有

貳、更新後各宗土地劃分原則

本更新單元面積總計 85,802 m²，所有權人共有 276 人，惟更新前的土地產權多為公、私有共同持分，造成土地難以整合利用，致使土地現況多為鐵皮搭蓋之違章建築或土地改良物，土地使用效益低落(詳圖 2-1)。

爰此，全國漁會及私有土地所有權人多次表達希望土地產權可以釐清，解決地主因土地無法開發致權益受損，及私地主不願負擔市場開發所衍生的成本等爭議。

故本案除透過都市更新改善土地使用效益，並協助三重果菜市場、漁會辦公大樓及力行市場等空間更新重建外，另將透過地籍整理計畫，將土地交換分合後，再據以辦理權利變換，以解決土地共同持分及共同負擔公平性等問題，說明如下：

一、地籍整理計畫的必要性

- (一) 將更新單元內新北市、全國漁會及其他私有土地所有權人之產權分割釐清，俾利未來的土地利用。
- (二) 考量更新後各建築使用屬性差異甚大(包含果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場及住宅大樓等)，故先完成地籍整理再辦理權利變換，可分別估算各棟建築之共同負擔比例，以維護權利變換分配的公平性。

二、土地劃分原則與程序(詳圖 2-2)

- (一) 維持更新前各權利主體持有土地面積，即地籍整理後，新北市持有土地面積為 30,986.28 m²、全國漁會持有土地面積為 18,418.82 m²及其他私有土地所有權人持有土地合計為 36,396.9 m²(均與更新前面積一致)。
- (二) 更新後土地座落區位依照更新後建築物座落區位配置(詳圖 2-3)。
- (三) 考量土地價值會因座落區位及面積大小等因素而有所差異，若僅依照更新前原面積分配，恐造成部分地主權利價值減損，爰擬透過不動產估價，估算地籍整理後各宗土地價值及各所有權人地籍整理前應有價值，並併入權利變換計畫辦理差額價金找補。

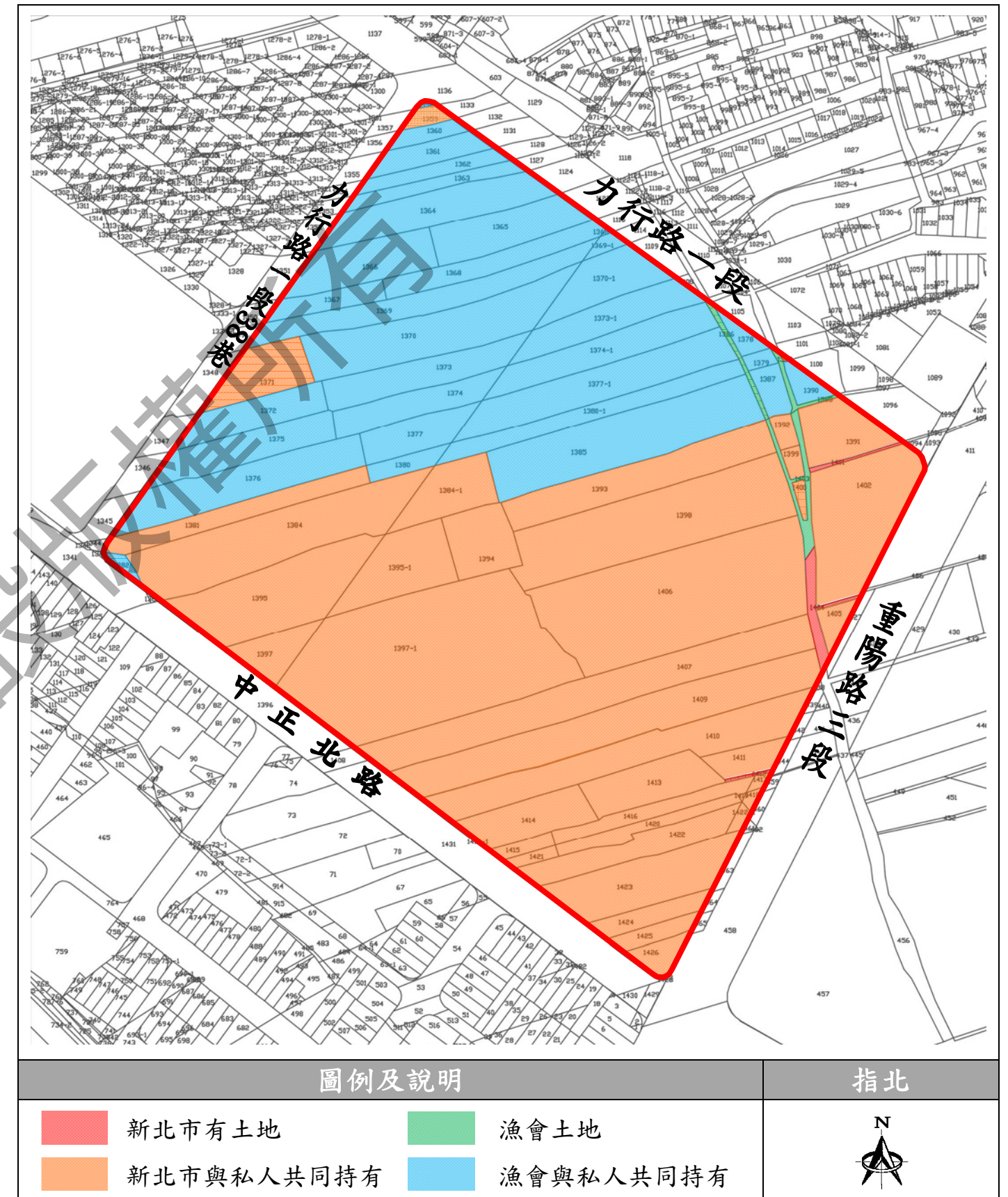


圖 2-1 更新單元公私有土地分布圖(S : 1/2500)

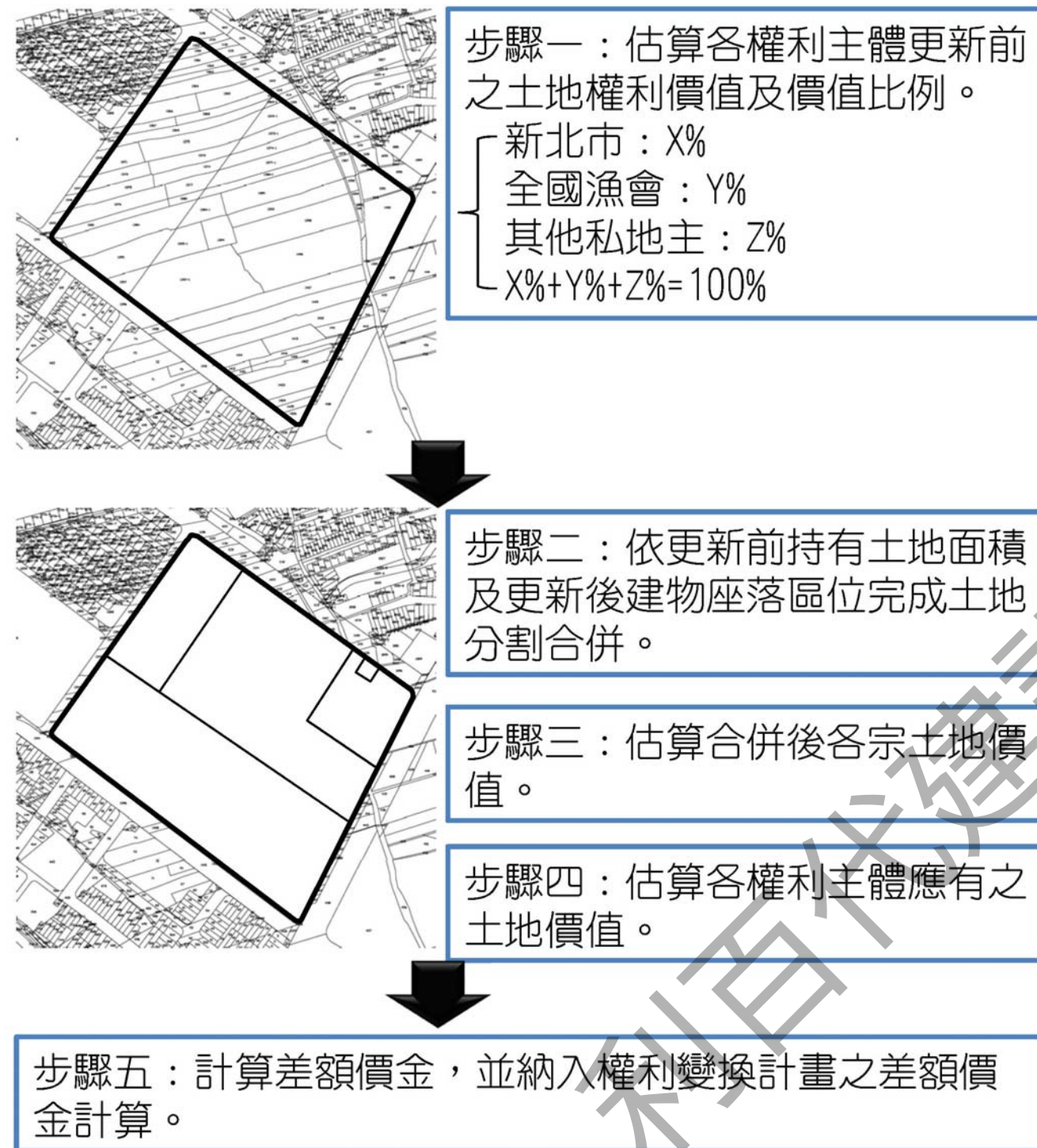


圖 2-2 更新後土地分配流程示意圖

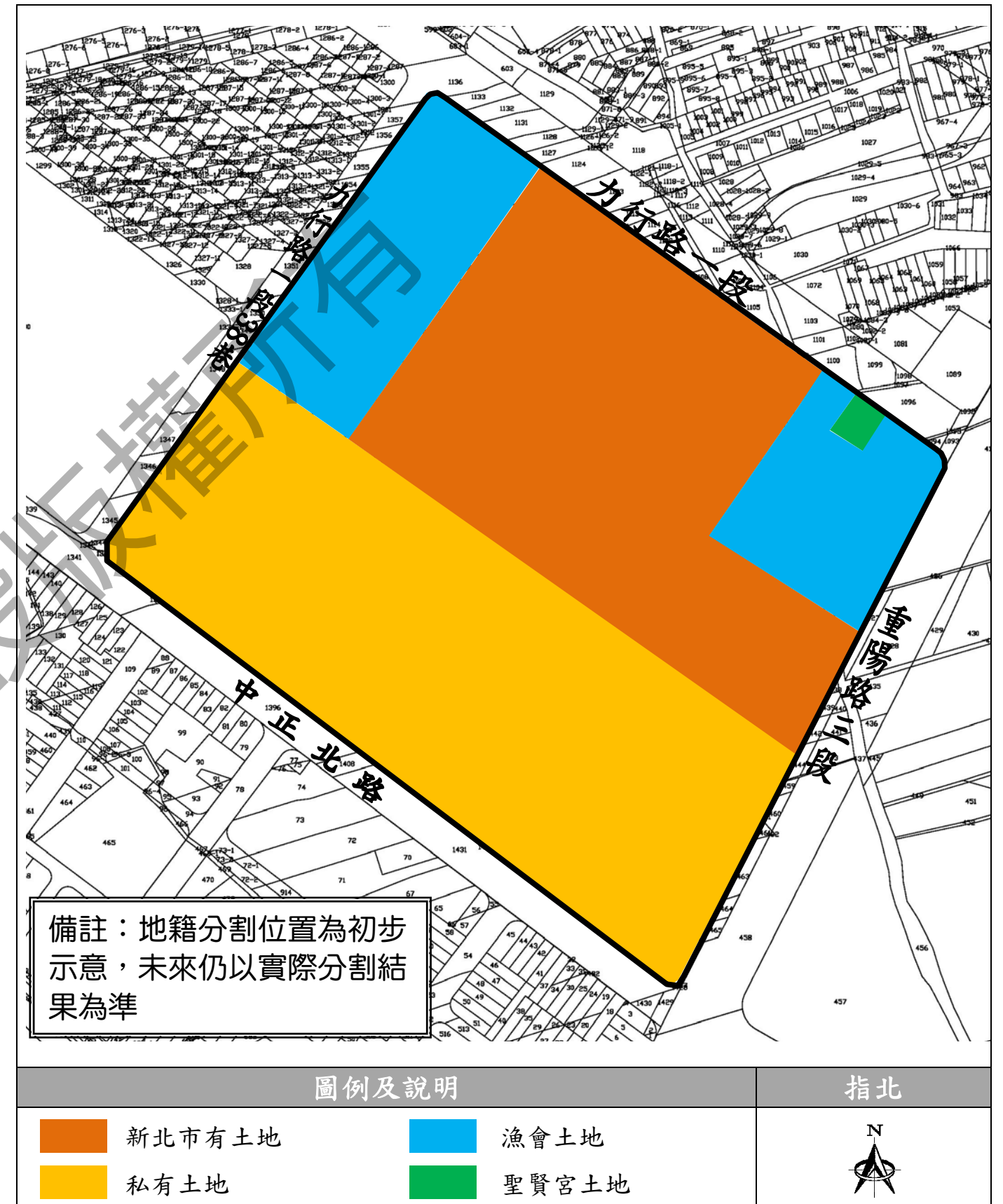


圖 2-3 更新單元土地權屬分布示意圖(S：1/2500)

參、拆遷安置計畫處理原則

依據實地測量成果，本更新單元內計有 69 筆建築物，主要的使用主體包括新北市三重果菜市場、全國漁會(含辦公大樓及漁市場)、力行市場、聖賢宮、中古車商等，考量本案更新改建將影響原有使用及市場攤商生計等問題，故本案拆遷安置計畫將依據下列原則辦理。

另依下列原則檢討，本案第一階段可優先拆除，並興建臨時安置場所之土地位於更新單元西南側，面積初估約為 5,000 坪(詳圖 3-1 所示)；而應先安置再拆除之面積整理如表 3-1 所示。

一、市場營運不中斷

考量三重果菜市場及全國漁會為蔬果與漁貨批發交易之重要場所，及確保力行市場攤商生計不受都市更新推動影響，以減少推動更新的抗力，故三重果菜市場、全國漁會及力行市場之安置以先建後拆為原則，先興建安置場所，才辦理拆遷作業。

二、市場於更新單元內安置

本案曾於民國 96 年至 100 年期間研議採異地安置方式辦理，惟經市場攤商陳情希冀採原地安置方式辦理，故本案更新改建後，三重果菜市場、全國漁會及力行市場等仍須於更新單元內安置。

三、聖賢宮原地保留

聖賢宮於民國 84 年興建完成，已成當地民眾重要之信仰中心，拆遷不易，故聖賢宮將以原地保留為原則，並自籌經費購地及向民政局申請登記。

四、中古車商處理原則

依據 107 年 7 月 18 日協調會會議紀錄，重陽路側之中古車商及其他建物所有人已同意配合拆遷計畫優先拆除，惟尚無拆遷需求者仍得繼續經營至拆遷為止。

表 3-1 需安置權利主體現況使用面積彙整表

編號	使用人	使用面積
1	三重果菜運銷公司	1.建物謄本登載面積：2,908.7 坪 2.實際使用面積：9,373.9 坪
2	全國漁會	1.辦公大樓：509 坪 2.漁市場：1,072.75 坪
3	力行市場	4,223.9 坪

資料來源：建物登記謄本及測量公司 107 年 5 月實際測繪結果



圖 3-1 更新單元內可優先拆除範圍示意圖(S:1/2500)

肆、土地配置方案可行性分析

本案自 104 年 12 月 28 日事業計畫報核後，持續與三重果菜運銷公司、全國漁會、力行市場、三重果菜市場重建委員會(下稱重建委員會)及其他相關權利人溝通，並經第一次專案小組審議完竣。

於第一次專案小組審議時，重建委員會提供建議配置方案，更新委員亦提及能否將果菜市場原地整建維護等不同的配置方案。爰此，為確定本案更新後之土地配置區位，俾利後續建築設計與財務計畫之執行，本案參酌第一次專案小組更新委員及重建委員會之意見，分別就公展修正版(方案 A)、果菜市場原地整建(方案 B)及重建委員會所提方案(方案 C)分析其拆遷安置計畫及更新後建築配置之可行性進行檢討，俾利本案確定更新後土地分配區位。

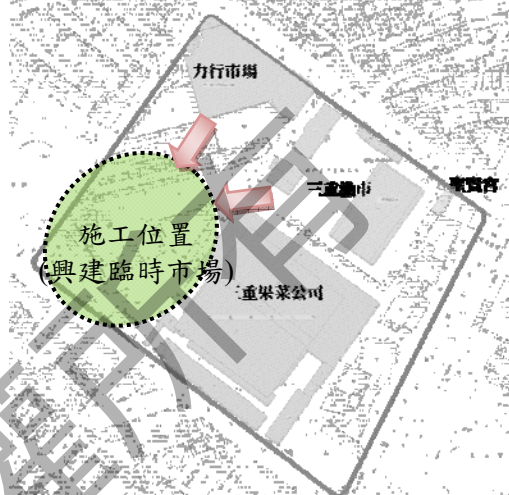
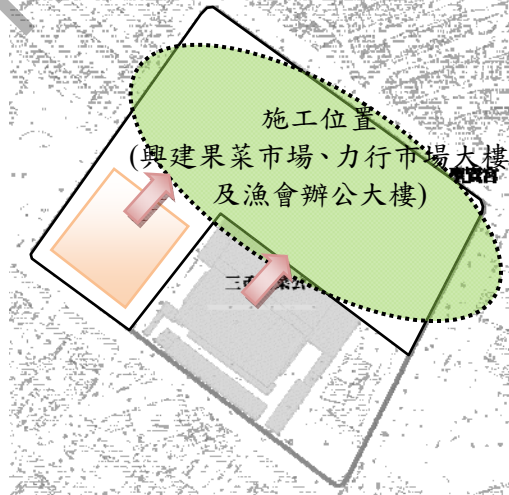
一、方案 A(公展修正版)可行性分析

(一)拆遷順序與土地劃分區位說明

依據本案拆遷安置原則，三重果菜市場、全國漁會及力行市場均以先建後拆及營運不中斷為原則，故本案拆遷順序說明如下：

1. 優先拆除基地西南側臨時建物(面積約 5,000 坪)，並興建臨時力行市場、漁會辦公室及漁市場，據以安置力行市場攤商及全國漁會(現況使用面積總計約 5,800 坪，部分空間可移至二樓以上設置，足以滿足市場攤商及漁會所需)。
2. 俟力行市場及漁會完成安置後，除聖賢宮原地保留外，基地北側其餘土地據以興建果菜市場大樓、漁會辦公大樓及力行市場大樓(興建範圍內之中古車商及果菜市場部分空間配合施工進度拆除)。
3. 果菜市場、全國漁會及力行市場攤商搬遷至北側更新後之建築物，基地南側土地再據以興建住商混合大樓。

表 4-1 方案 A 拆遷安置計畫彙整表

期數	說明
第一期	 1. 優先拆除西南側建物，面積約 5,000 坪。 2. 興建臨時建物安置全國漁會辦公室、漁市場及力行市場攤商。
第二期	 1. 除聖賢宮原地保留外，全國漁會及力行市場攤商搬遷至西南側臨時建物安置。 2. 北側土地淨空(含東北側中古車商)，據以興建果菜市場大樓、漁會辦公大樓及力行市場大樓。 3. 果菜市場北側部分空間配合施工進度拆除。
第三期	 1. 果菜市場、全國漁會及力行市場搬遷至新大樓使用。 2. 南側土地淨空(含東南側中古車商)，興建住商混合大樓。

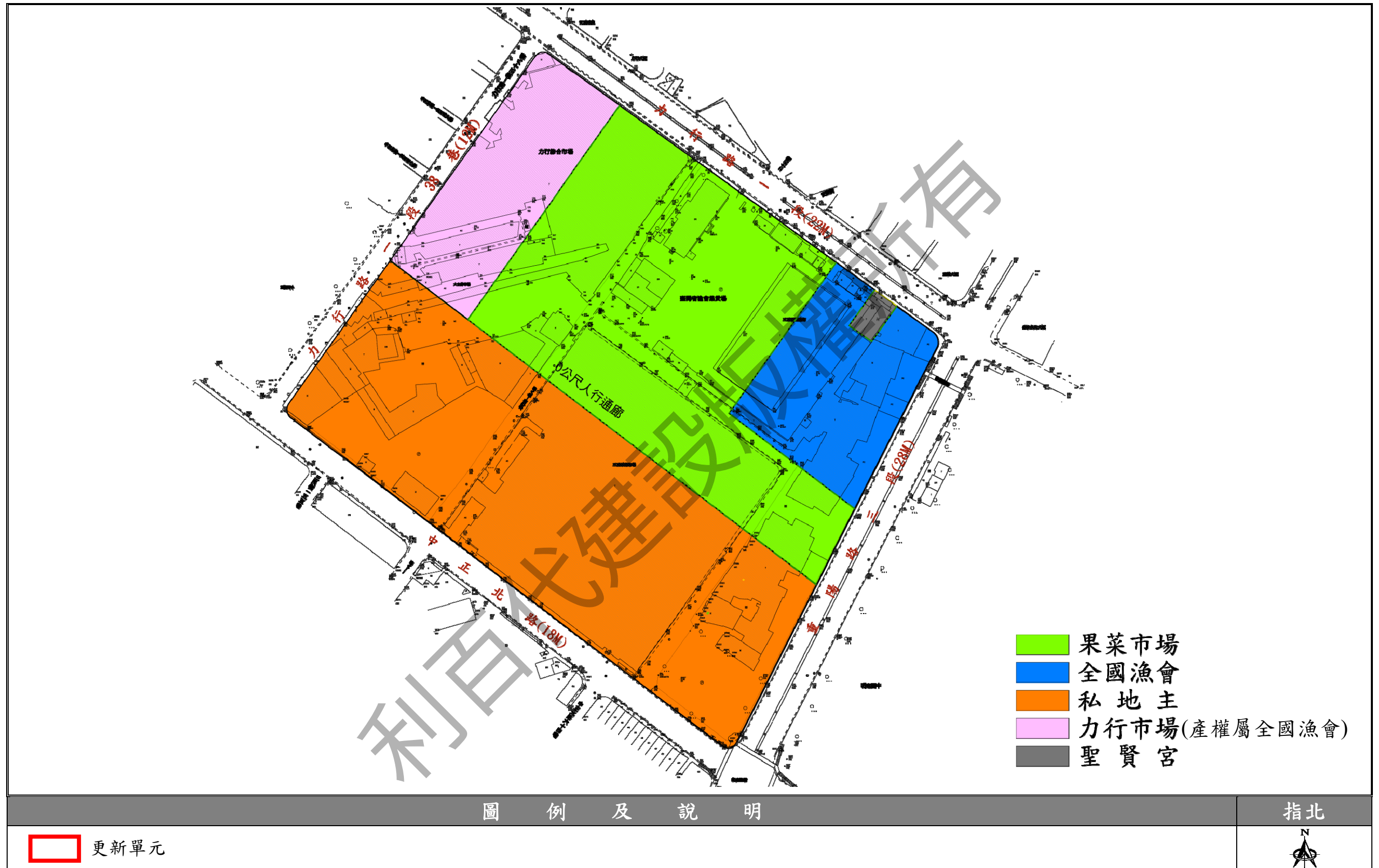


圖 4-1 方案 A 更新後土地分配區位示意圖

(二) 更新後建築配置說明

1. 為維持果菜市場營運不中斷，果菜市場大樓配置於重陽路三段(28M)及力行路一段(22M)側，並於重陽路側留設 35M 寬之行車動線出入口，有利於大型車輛通往其他市場。
2. 全國漁會大樓規劃於重陽路三段(28M)及力行路一段(22M) 路口處；力行市場大樓依原位置安置精神，規劃於力行路一段(22M)及力行路一段 38 巷(12M) 處，而私地主分回之住商混合大樓規劃於中正北路(18M) 側。
3. 聖賢宮採原址原地保留方式處理(依 101 年 9 月 26 日研商會議會議決議辦理)。
4. 依變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案及擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案規定，留設 20M 人行通廊(力行市場大樓及果菜市場大樓之法定空地)、7,000 m² 中央廣場及 1,000 m² 街角廣場(住商混合大樓之法定空地)。

- 20公尺人行通廊
- 7000m²廣場式開放空間(中央廣場)
- 1000m²廣場式開放空間(街角廣場)

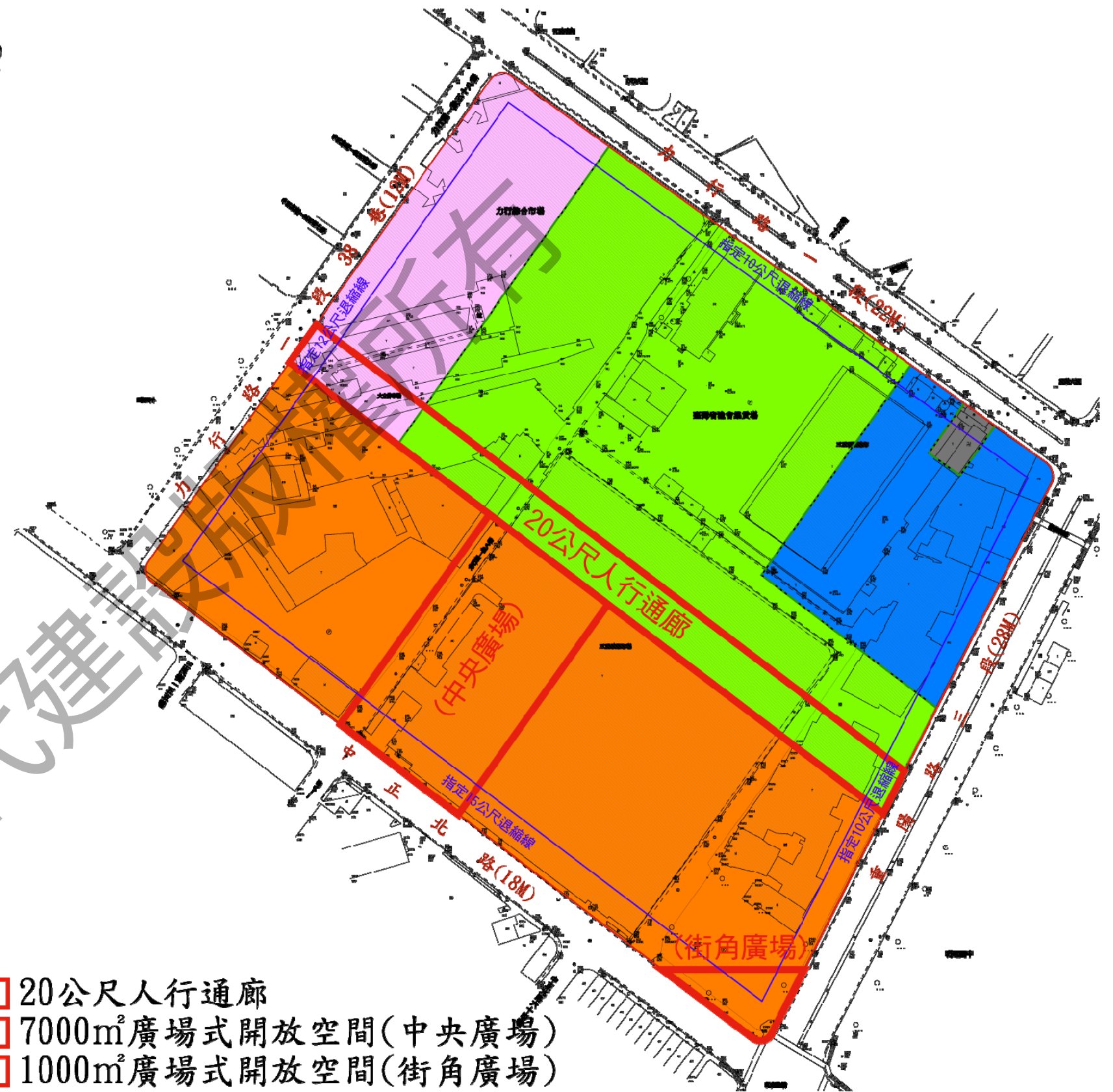


圖 4-2 方案 A 空間配置示意圖

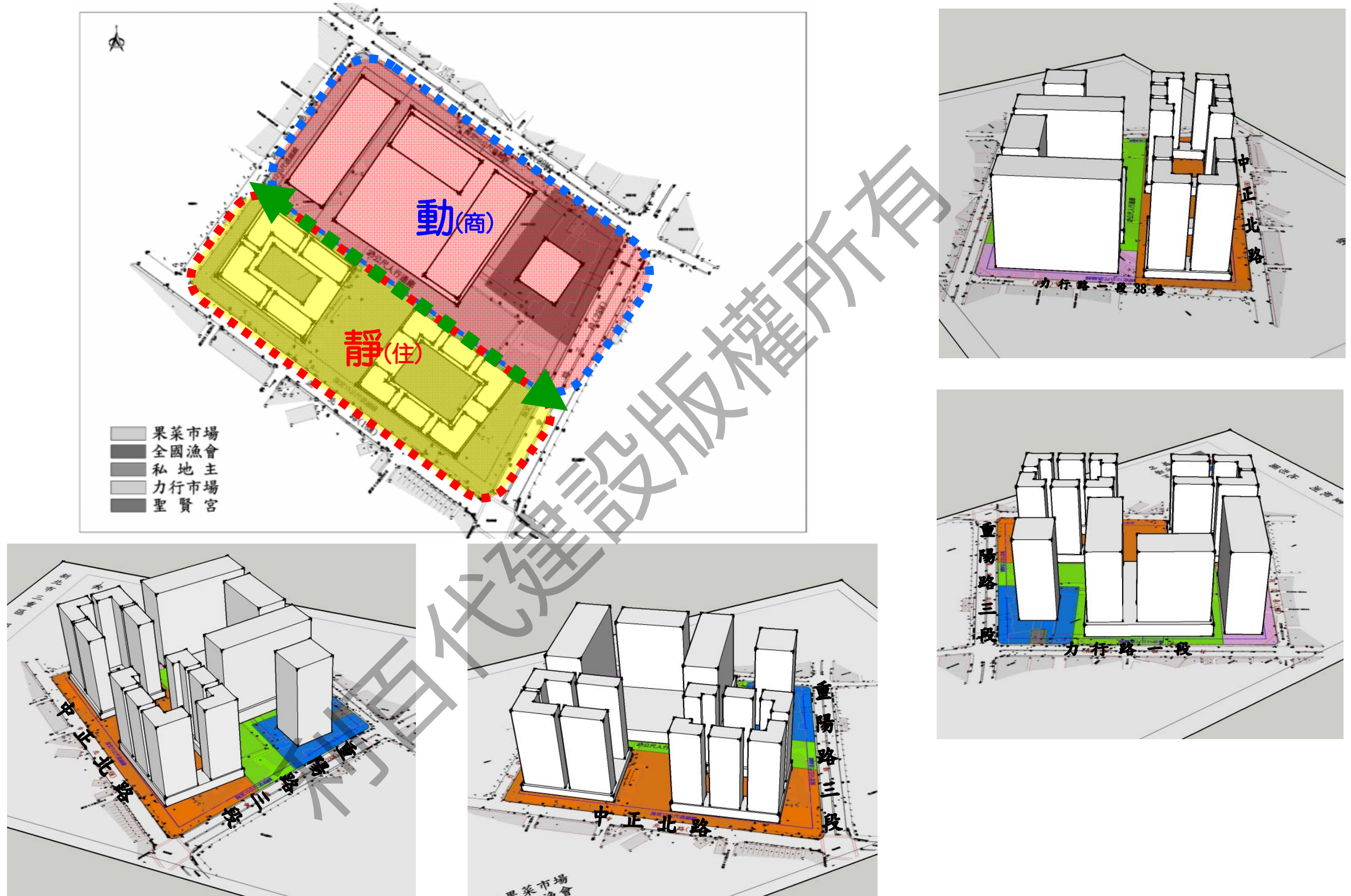


圖 4-3 方案 A 建築量體示意圖

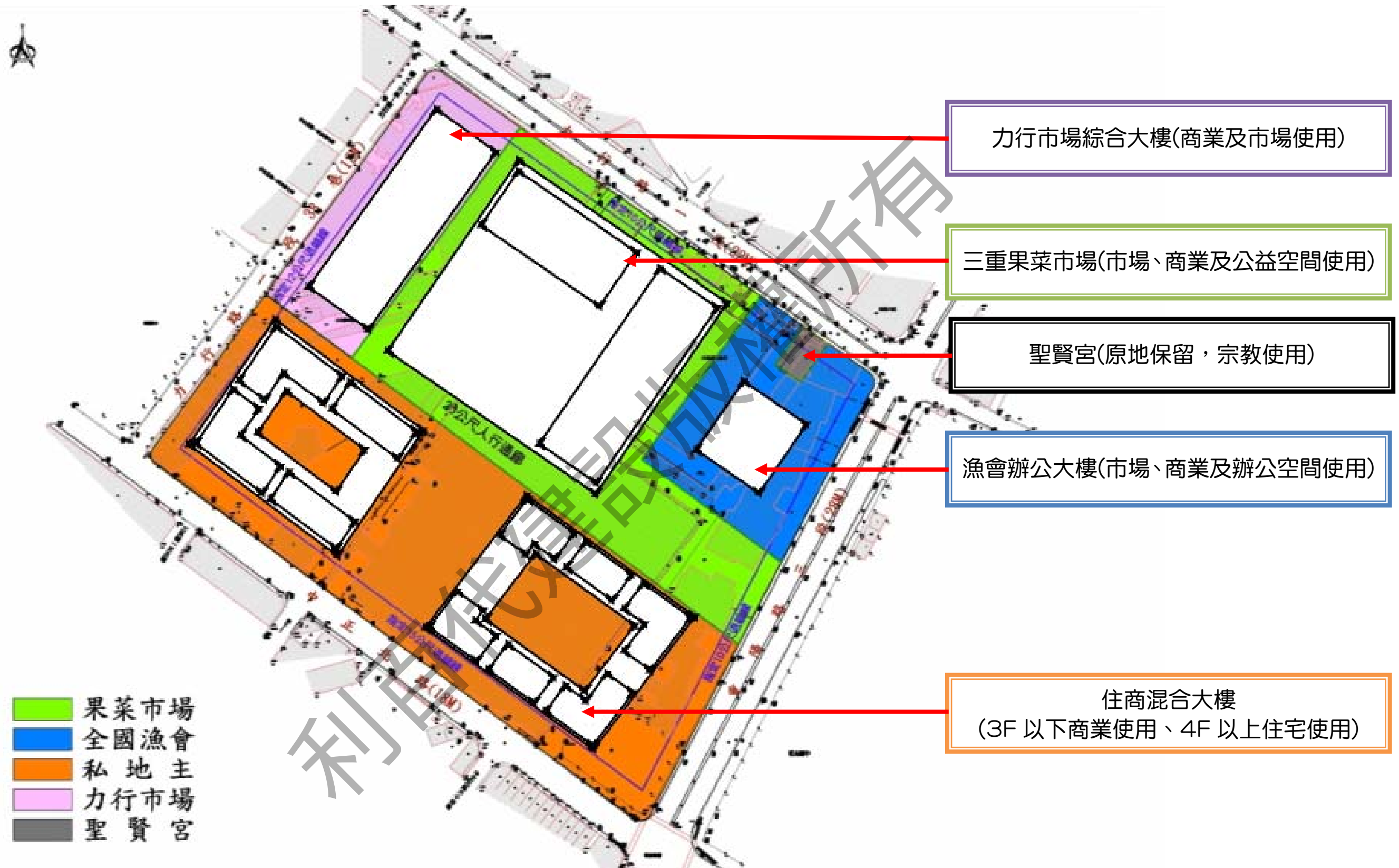


圖 4-4 方案 A 建築配置示意圖

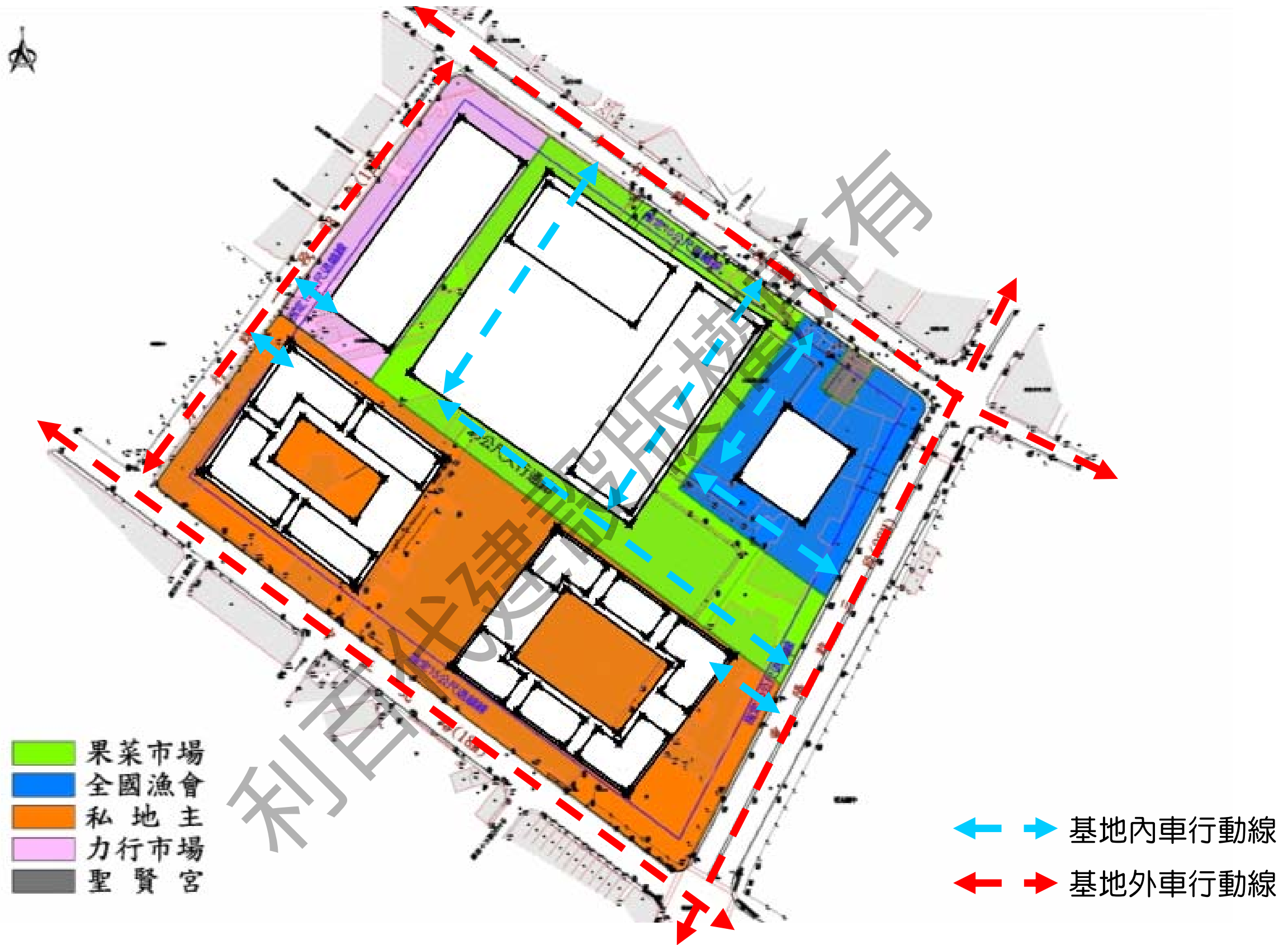


圖 4-5 方案 A 交通動線示意圖

(三) 可行性分析

綜整前述拆遷安置及建築配置計畫，分析本方案可行性如表 4-2 所示：

表 4-2 方案 A 可行性分析表

分析項目	說明	可行性
都市計畫土地使用管制內容	1. 於基地內留設東西向 20M 寬之人行通廊，符合規定。 2. 於基地南側集中留設 7,000 m ² 之廣場，符合規定。 3. 於基地東南側街角留設 1,000 m ² 之廣場，符合規定。 4. 臨路側均依土管規定留設指定寬度之無遮簷人行道，符合規定。	○
建築配置	均符合土地使用管制及相關法令規定。	○
土地配置區位	1. 除重建委員會表達反對意見外，其餘所有權人(包含全國漁會)尚無人表示反對。 2. 新北市果菜運銷股份有限公司於 102 年 4 月 24 日研商會中表達原則同意本案配置方式，並請本公司修正漁會配置位置，以增加果菜市場面寬容納大型車輛進出，本公司業已配合修正(由 20M 增加為 50M)。	△
交通衝擊分析	於基地內規劃車道，供貨車通行及滯留使用，降低對周邊交通之影響。	○
拆遷安置計畫	可滿足更新期間市場營運不中斷及先建後拆之原則。	○
建築物安全性	所有建築物均拆除重建，符合相關建築法令規定。	○

表 4-2 方案 A 可行性分析表(續)

分析項目	說明	可行性
開發時程	共分成三期開發作業，時程較短。	○
果菜市場重建可行性	配合拆遷安置計畫，可確保更新期間營運不中斷，亦可於新北市分回土地興建新的果菜市場。	○
新北市權益保障	1. 建築容積可全部規劃使用，並依權利變換估算新北市應有之分配價值，保障新北市權益。 2. 透過權利變換可分回新的果菜市場，剩餘價值尚可供市府作為辦公室或公益設施使用。	○

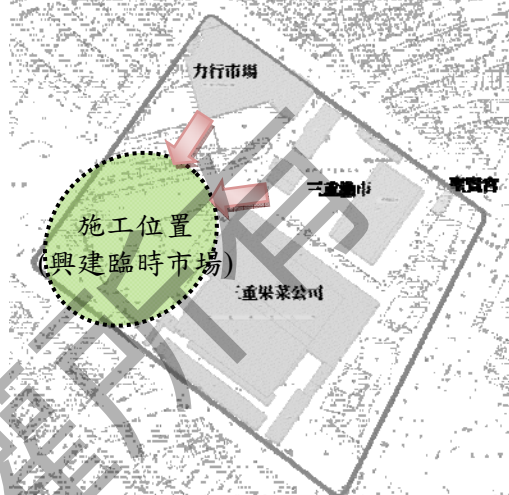
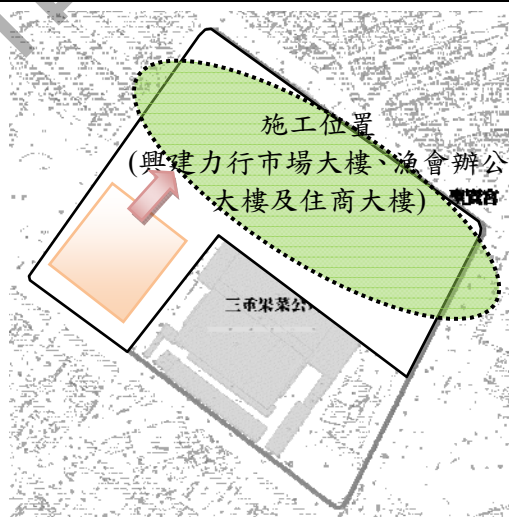
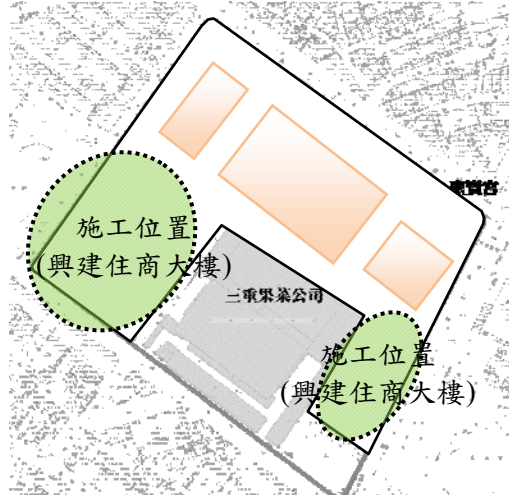
二、方案 B(三重果菜市場原地整建維護)可行性分析

(一)拆遷順序與土地劃分區位說明

在果菜市場於原地整建維護之前提下，及依循全國漁會及力行市場先建後拆之原則，本方案之拆遷順序說明如下：

1. 優先拆除基地西南側臨時建物(面積約 5,000 坪)，並興建臨時力行市場、漁會辦公室及漁市場，據以安置力行市場攤商及全國漁會(現況使用面積總計約 5,800 坪，部分空間可移至二樓以上設置，足以滿足市場攤商及漁會所需)。
2. 俟力行市場及漁會完成安置後，除聖賢宮原地保留外，其餘土地據以興建漁會辦公大樓、力行市場大樓及住商混合大樓(興建範圍內之中古車商及果菜市場部分空間配合拆除)。
3. 全國漁會及力行市場攤商搬遷至北側更新後之建築物，基地土地再據以興建住商混合大樓。

表 4-3 方案 B 拆遷安置計畫彙整表

期數	說明
第一期	 1. 優先拆除西南側建物，面積約 5,000 坪。 2. 興建臨時建物安置全國漁會辦公室、漁市場及力行市場攤商。
第二期	 1. 除聖賢宮原地保留外，全國漁會及力行市場攤商搬遷至西南側臨時建物安置。 2. 北側土地淨空(含東北側中古車商)，據以興建漁會辦公大樓、力行市場大樓及住商混合大樓。
第三期	 1. 全國漁會及力行市場搬遷至新大樓使用。 2. 剩餘土地興建住商混合大樓。

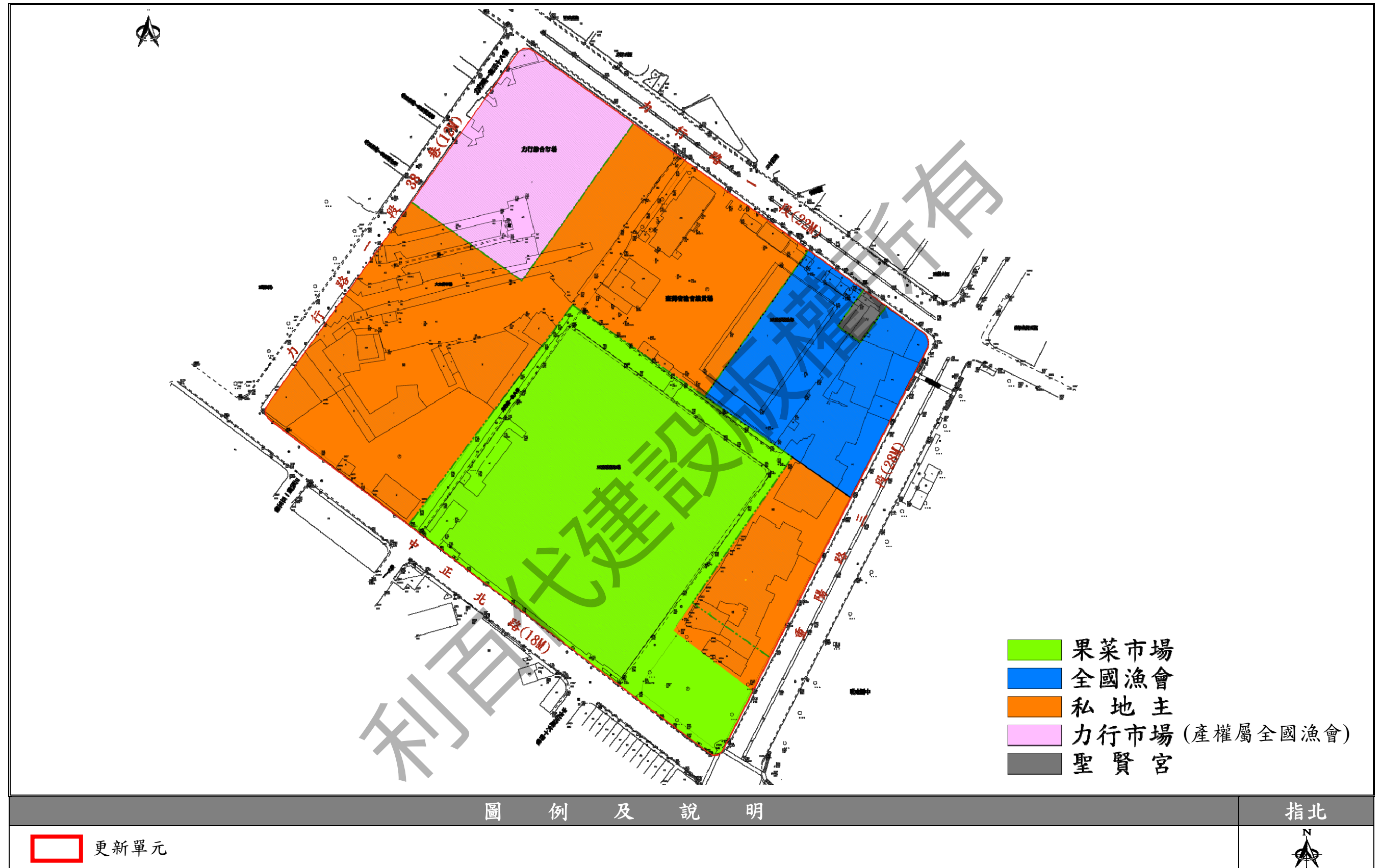


圖 4-6 方案 B 更新後土地分配區位示意圖

(二) 更新後建築配置說明

1. 新建全國漁會大樓規劃於重陽路 3 段(28M)及力行路一段(22M) 路口處；新建力行市場大樓依原位置安置精神，規劃於力行路一段(22M)及力行路一段 38 巷(12M) 處。
2. 聖賢宮採原址原地保留方式處理(依 101 年 9 月 26 日研商會議會議決議辦理)。
3. 私地主分回之住商大樓分成三宗土地分別興建。
4. 依變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案及擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案規定，果菜市場坐落土地亦應配合提供部分法定空地留設 20M 人行通廊、7,000 m² 中央廣場及 1,000 m² 街角廣場，以符都市計畫市場用地變更為商業區之意旨。

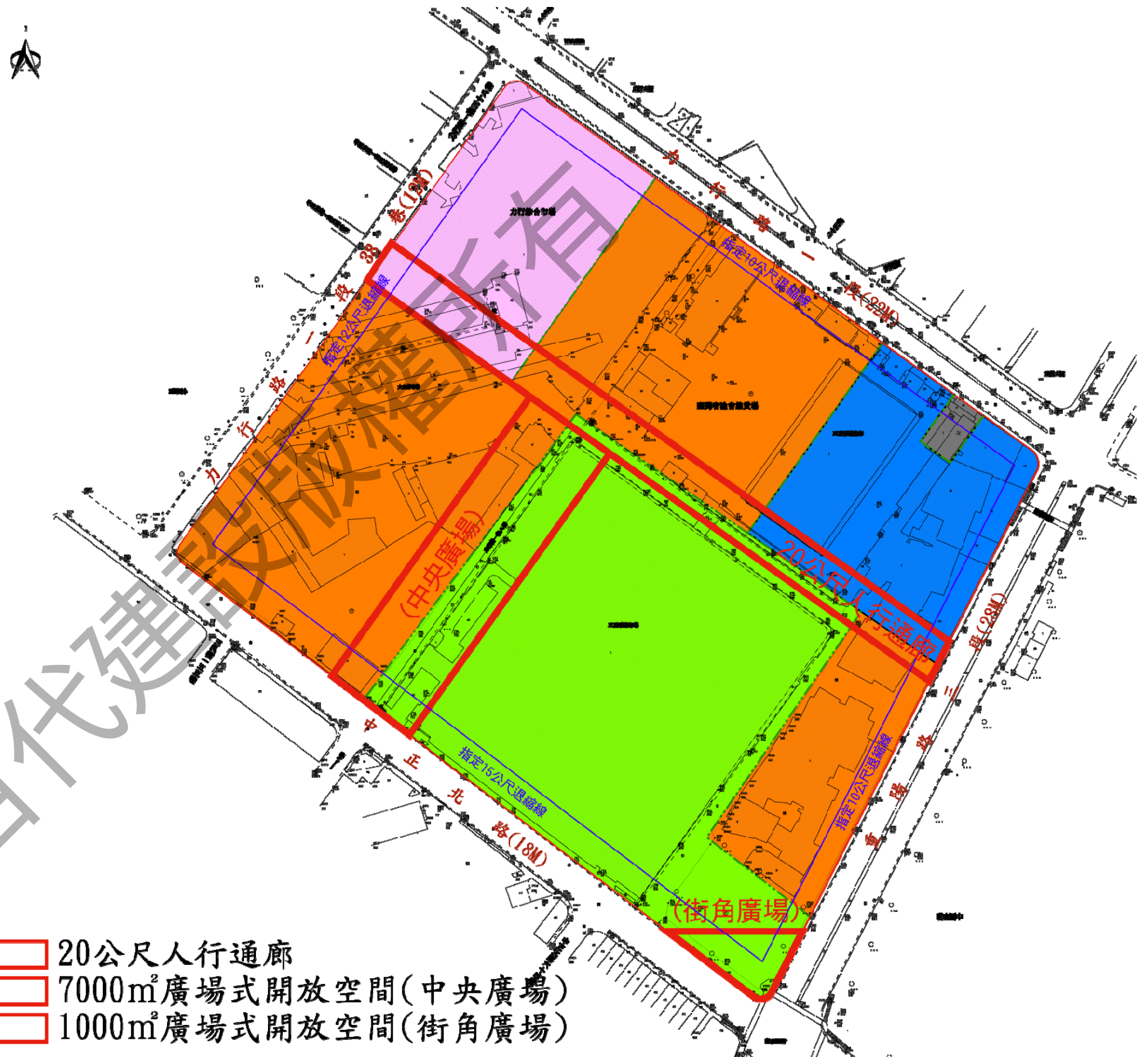


圖 4-7 方案 B 空間配置示意圖

5. 依據監察院 92 年 2 月 24 日(九二)院台內字第 0921900863 號，果菜市場目前計有三處新北市列管應拆除之違章建築物，及五處尚未查報之自行增建的遮雨棚，故本案辦理果菜市場整建維護時，將配合拆除上述函文所列之違章建築物，並應配合土地使用管制留設人行步道與廣場，俾利更新後之果菜市場符合法令規定。

2、另三重市果菜市場搭設雨遮情形如下，下述遮雨棚係於多年前搭蓋，三重市公所均未查報：

(1) 原有二樓果菜拍賣場均於上方搭蓋遮雨棚。

(2) 拍賣場後棟二側及後側搭蓋遮雨棚。

(3) 拍賣場前棟左側旁邊空地搭蓋遮雨棚。

(4) 前棟拍賣場前方搭蓋遮雨棚。

(5) 前面二邊大門間沿中正北路現搭蓋雨棚。

(三) 據台北縣政府表示：

1、該區另有三處違章建築，分別坐落三重果菜市場內、外，一處為鐵皮造，二層，高約六公尺，面積約二百平方公尺；另一處為鐵皮造，一層，高約三公尺，面積約六十平方公尺，面積約四百平方公尺；另一處亦為鐵皮造，一層，高約三公尺，面積約六十平方公尺，面積約四百平方公尺。該違章建築均經依「臺北縣違章建築拆除優先次序表」之規定分類為D類二組依序排拆，依法不得補辦建造執照手續，應執行拆除，該府工務局拆除隊業以九十二年一月十三日九二北工拆字第○九二○○○二九五號、第○九二○○○四四一號違章建築拆除通知單認定在案。

監察院 函

受文者：利百代都市更新股份有限公司

送別：最速件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十二年二月二十四日
發文字號：(九二)院台內字第0921900863號
附件：如文

主旨：據陳樹林君等陳訴：台北縣三重市公所處理三重果菜市場用地紛爭，延宕多時，嚴重損害渠等權益，且不利都市更新發展，相關人員有無違失乙案，經本院派委員調查竣事。茲檢附調查報告乙份，請 查照。

說明：依九十二年十二月十七日本院內政及少數民族委員會第三屆第一一三次會議決議辦理。

正本：行政院農業委員會、財政部賦稅署、財政部臺灣省北區國稅局、臺灣省漁會、利百代都市更新股份有限公司
副本：本院內政及少數民族委員會(無附件)

機關地址：台北市忠孝東路一段二號
傳 真：(〇二)二三五八四二六五



87.06.19 航照圖



106.01.02 航照圖

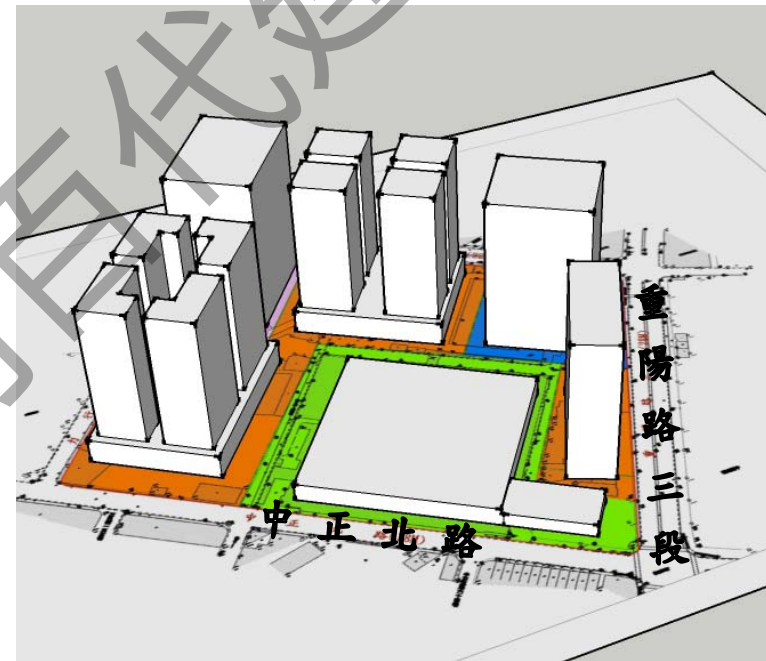
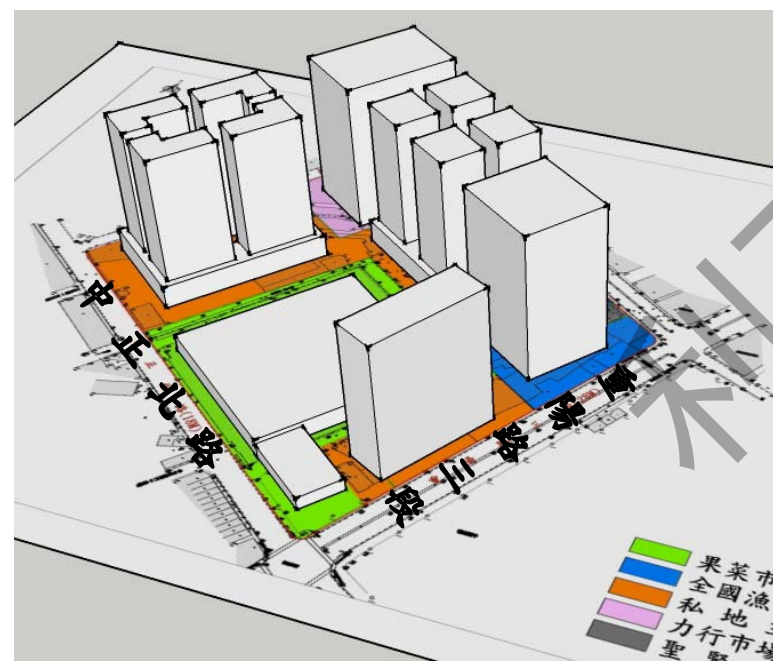
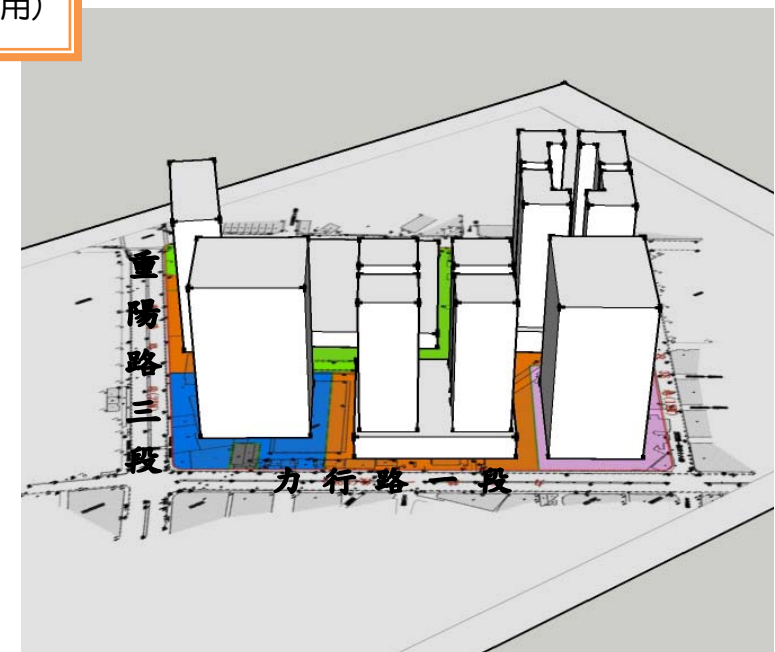
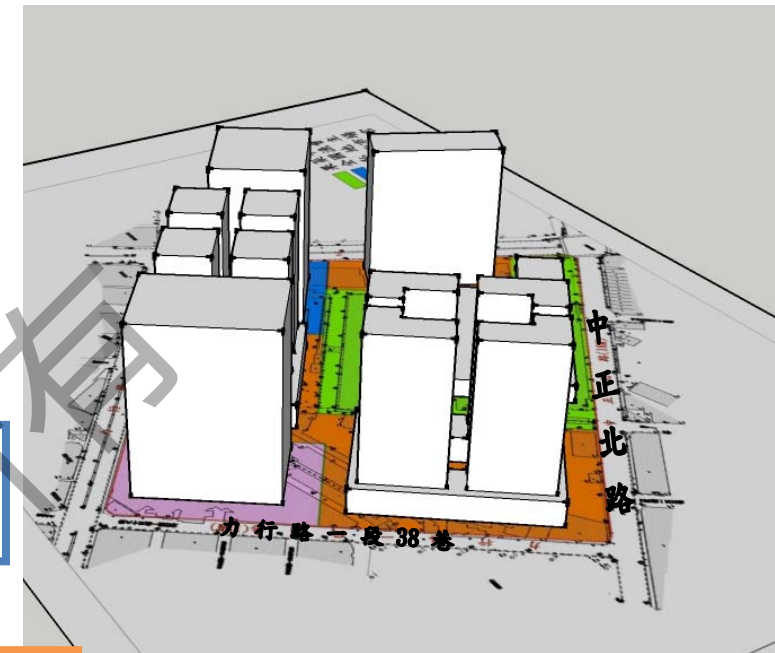


圖 4-8 方案 B 建築配置及量體示意圖



圖 4-9 方案 B 交通動線示意圖

(三) 可行性分析

綜整前述拆遷安置計畫及建築配置計畫，分析本方案可行性如表 4-4 所示，果菜市場若採原地整建維護，不僅有結構安全上的疑慮，市府尚須編列預算償付共同負擔，恐影響市府權益：

表 4-4 方案 B 可行性分析表

分析項目	說明	可行性
都市計畫土地使用管制內容	1. 基地內足以留設東西向 20M 寬之人行通廊及基地南側集中留設 7,000 m ² 之廣場。 2. 依都市計畫變更回饋意旨，私地主無須回饋，而留設廣場及人行通廊是都委會同意市場用地變更為商業區的條件之一，故果菜市場若未配合提供部分土地供留設廣場及人行通廊，將全部留設於私有土地上，恐影響私地主權益。 3. 於基地東南側街角留設 1,000 m ² 之廣場均位於新北市所有土地上，應配合留設。 4. 果菜市場應拆除部分建物，配合臨路側依土管規定留設指定寬度之無遮簷人行道。	△
建築配置	果菜市場須配合拆除部分建物留設無遮簷人行步道及廣場，始符土地使用管制及相關法令規定。	△
土地配置區位	1. 除全國漁會及力行市場位置不變外，本方案尚須徵詢其他私有土地所有權人意見。 2. 果菜市場原地保留，將造成私地主分回土地分割細碎，恐不符都市更新整體規劃之精神。	△

表 4-4 方案 B 可行性分析表(續)

分析項目	說明	可行性
交通衝擊分析	無法於基地內規劃車道，供貨車通行及滯留使用，於果菜市場營運尖峰時間，部分貨車仍需停靠中正北路與重陽路上，對周邊交通影響甚鉅。	×
拆遷安置計畫	果菜市場整建維護期間，恐影響市場的正常運作。	△
建築物安全性	1. 果菜市場為民國 68 年興建完成之建築物，既有建築結構狀況不明，其整建維護是否符合效益仍須釐清。 2. 果菜市場屬合法建築物面積僅有 2,908.7 坪，而目前實際使用面積約為 9,373.9 坪，即約有 6,465.2 坪的面積屬於違章建築，其結構安全是否符合法令規定仍須釐清。	△
開發時程	共分成三期開發作業，時程較短。	○
果菜市場重建可行性	果菜市場未來若需重建，為確保營運不中斷，須採異地安置方式辦理。	△
新北市權益保障	1. 果菜市場現有建物容積未全部使用(法定容積率增加為 440%)，且初判無垂直增建的可行性，拆除部分違章建築範圍後，其面積恐不敷使用。 2. 新北市政府未來若自行改建，因基地條件受限，恐無法爭取法定容積 50%之獎勵上限。 3. 新北市需編列預算償付實施者代墊之共同負擔(地籍整理相關費用)。	×

三、方案 C(重建委員會第一次小組建議方案)可行性分析

(一)拆遷順序與土地劃分區位說明

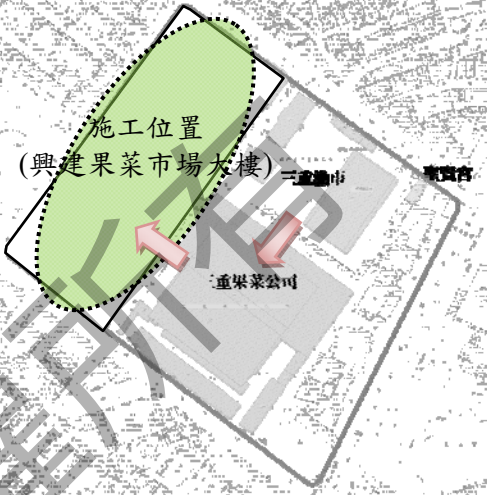
本方案係依據三重果菜市場重建委員會於 107 年 4 月 11 日第一次專案小組所提意見分析，其拆遷安置計畫說明如下：

- 1. 遷移力行市場併入全國漁會或重陽路側臨時市場。
- 2. 拆除果菜市場預定用地，興建果菜市場，俟興建完成後遷移果菜市場至新址。
- 3. 遷移力行市場及全國漁會至原果菜市場。
- 4. 興建力行市場及全國漁會後，遷移力行市場及全國漁會至新址。
- 5. 興建住宅大樓。

表 4-5 方案 C 拆遷安置計畫彙整表

期數	說明
第一期	 1. 拆除重陽路側中古車商或利用漁市場位置興建臨時力行市場。 2. 臨時市場興建完成後，遷移力行市場。

表 4-5 方案 C 拆遷安置計畫彙整表(續)

期數	說明
第二期	 1. 基地西側淨空後，興建果菜市場大樓。 2. 果菜市場大樓興建完成後，果菜市場搬遷。
第三期	 1. 全國漁會及力行市場搬遷至原果菜市場位置。 2. 淨空基地東北側土地，興建漁會辦公大樓及力行市場大樓。
第四期	 1. 全國漁會及力行市場搬遷至新大樓。 2. 剩餘土地興建住商混合大樓。

資料來源：整理自三重果菜市場重建委員會書面意見

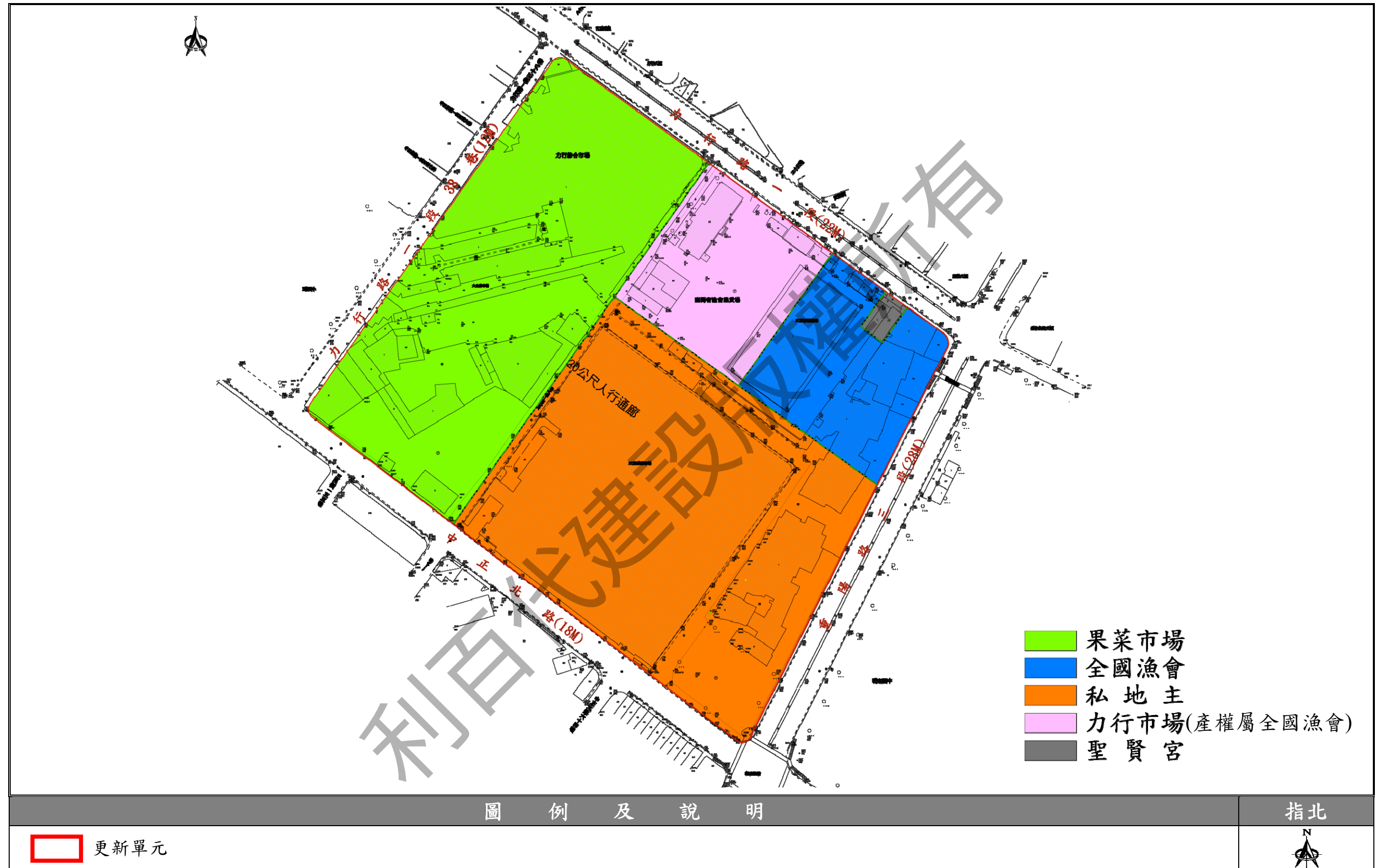


圖 4-10 方案 C 更新後土地分配區位示意圖

(二) 更新後建築配置說明

依據三重果菜市場重建委員會所提方案，本案更新後建築配置說明如下：

1. 果菜市場大樓興建於基地西側，以中正北路作為主要出入動線，並擬於力行路一段 38 巷側開設出口，加速貨物及車輛疏散。
2. 聖賢宮採原址原地保留方式處理(依 101 年 9 月 26 日研商會議會議決議辦理)。
3. 全國漁會大樓興建於力行路與重陽路街角處，力行市場大樓往東側遷移，與漁會辦公大樓緊鄰。
4. 住商混合大樓集中興建於基地東南側，與果菜市場間以 20M 隔離綠帶區隔。



重建委員會建議將東西向人行通廊改為南北向隔離綠帶，且隔離綠帶及無遮簷人行道不得配置於新北市所有土地範圍內。

- 20公尺人行通廊
- 7000m²廣場式開放空間(中央廣場)
- 1000m²廣場式開放空間(街角廣場)

圖 4-11 方案 C 空間配置示意圖

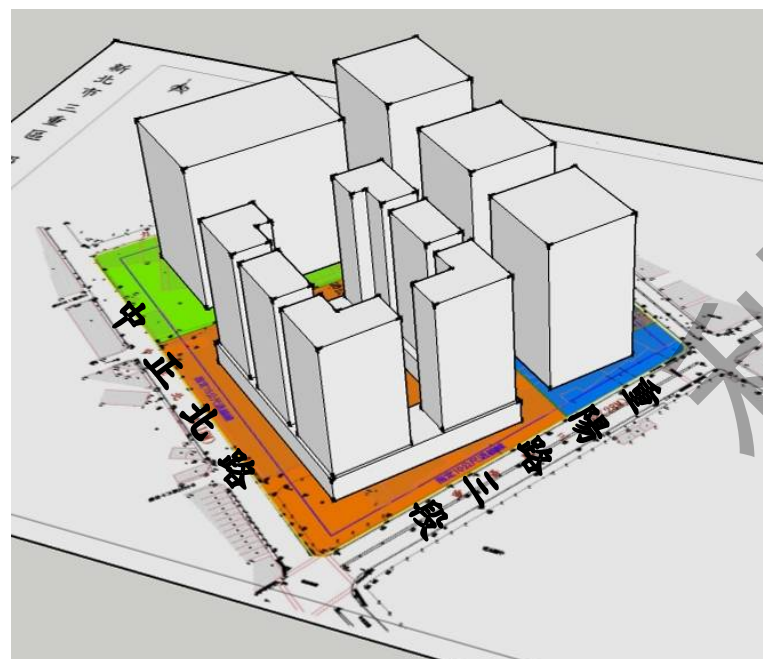
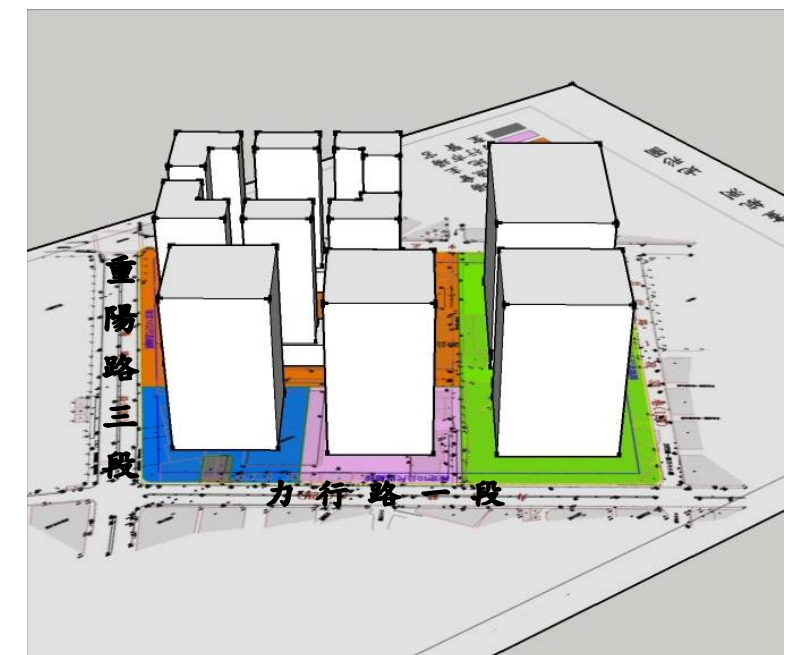
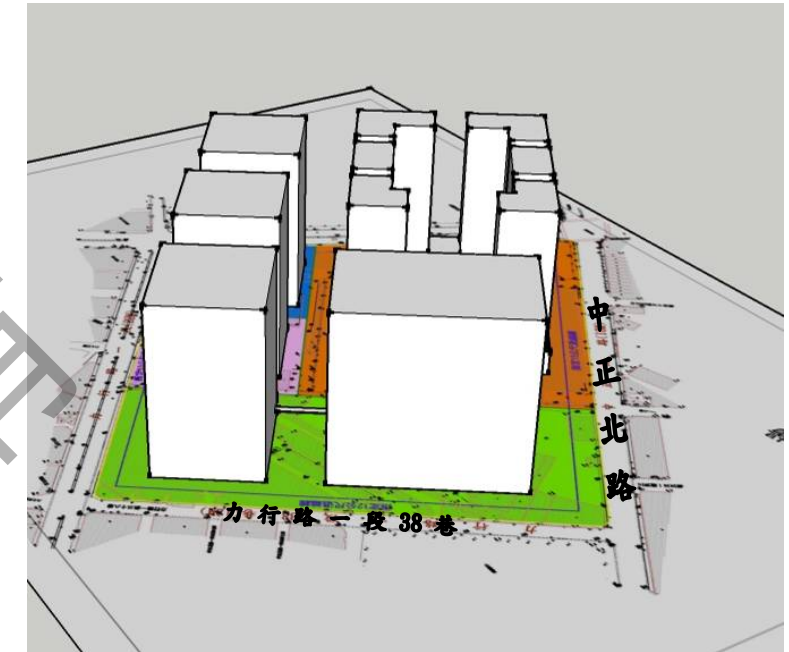
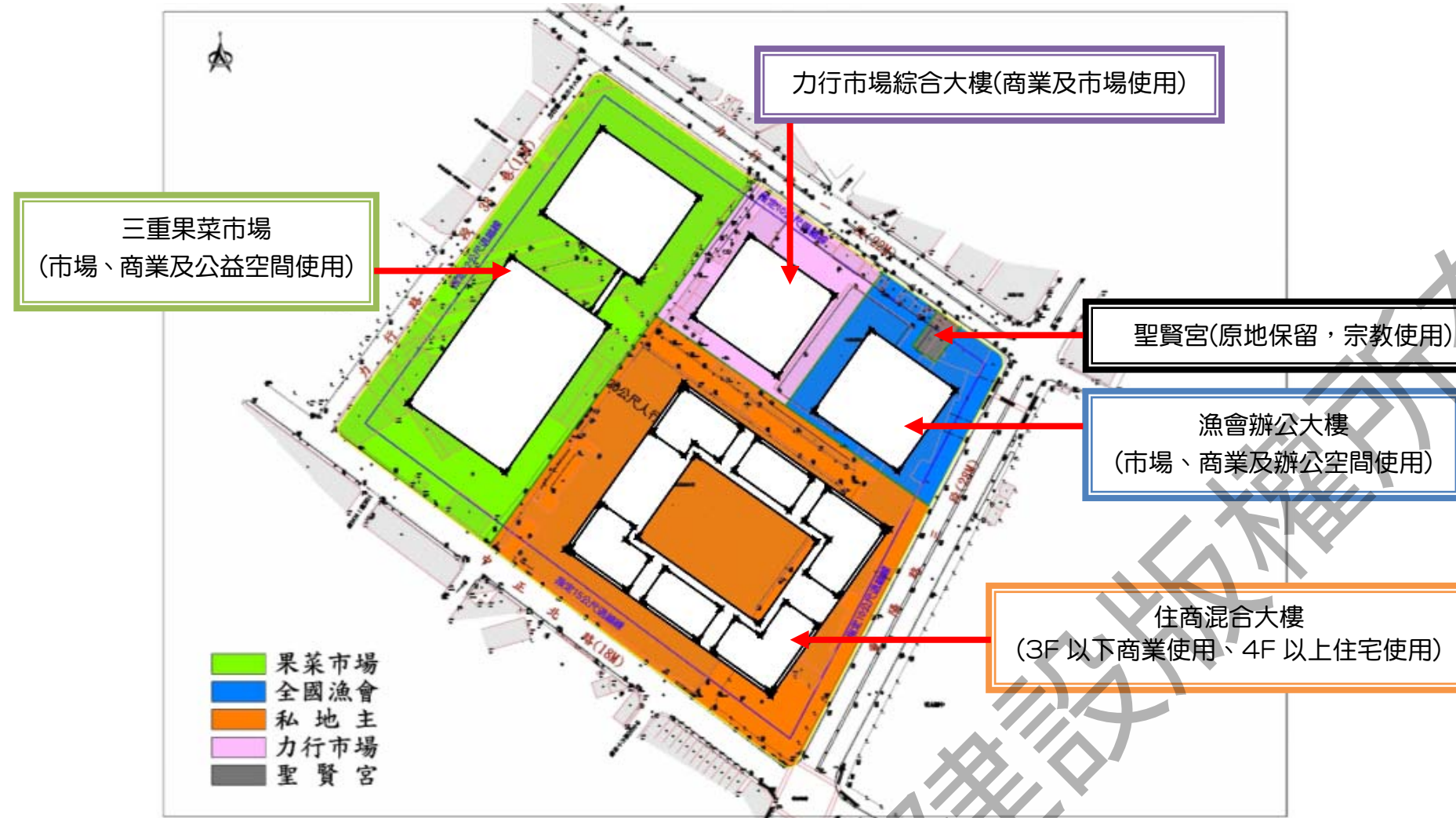


圖 4-12 方案 C 建築配置及量體示意圖

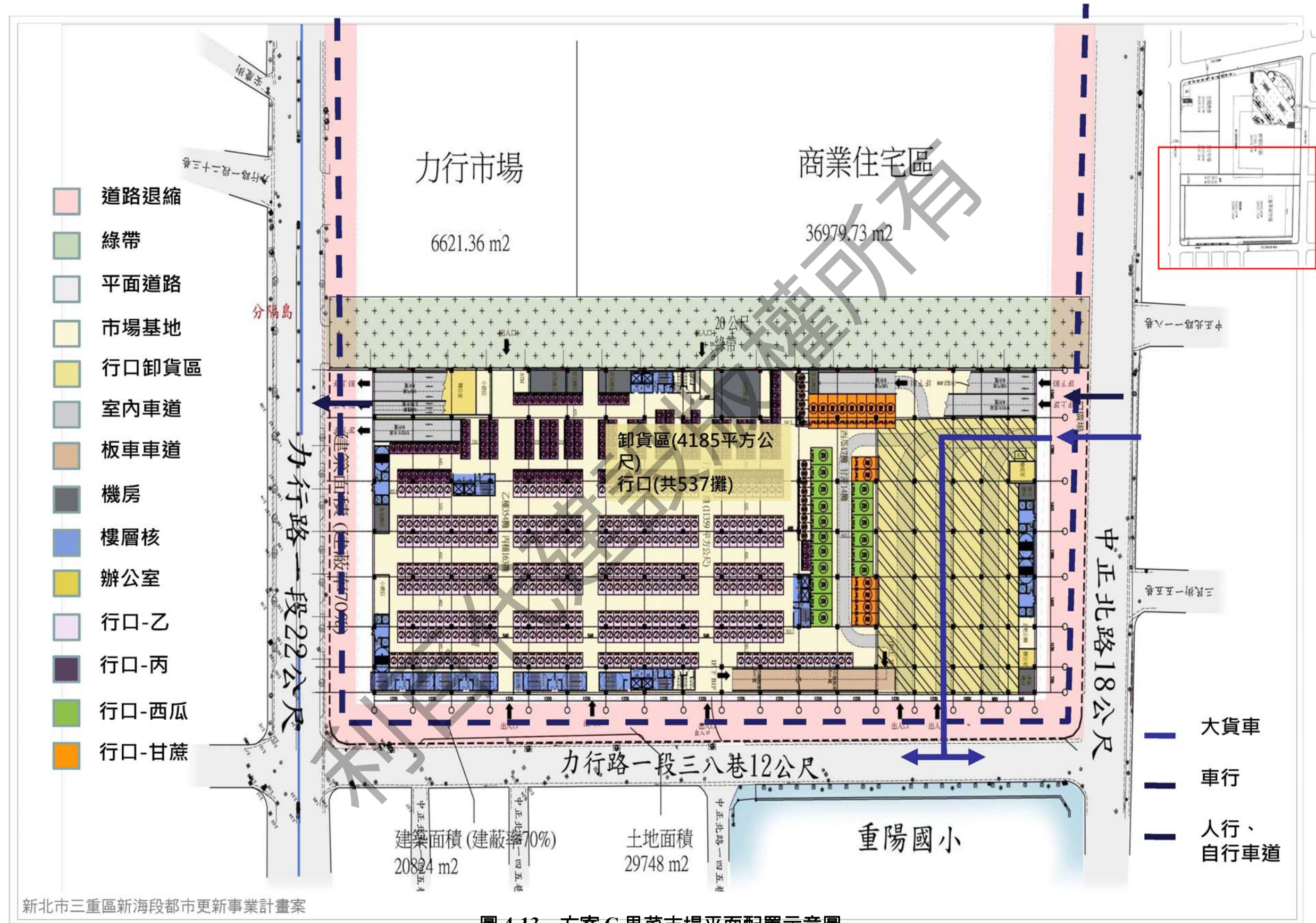


圖 4-13 方案 C 果菜市場平面配置示意圖

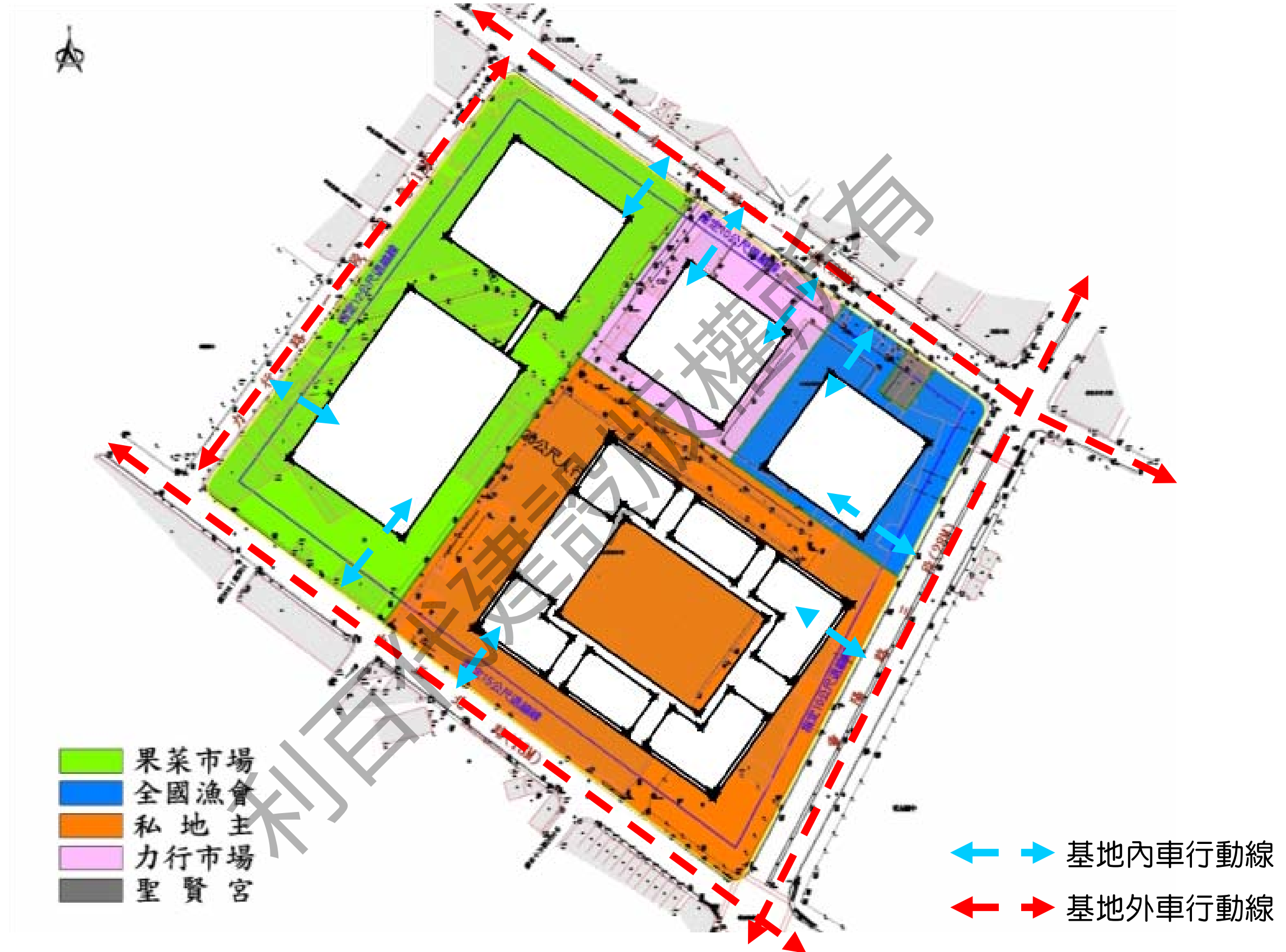


圖 4-14 方案 C 交通動線示意圖

(三) 可行性分析

綜整前述拆遷安置計畫及建築配置計畫，分析本方案可行性如表 4-6 所示，本方案沒有足夠空間安置力行市場攤商，將導致拆遷安置計畫無法執行，且相關建築配置內容亦不符法令規定，屬無法執行的方案：

表 4-6 方案 C 可行性分析表

分析項目	說明	可行性
都市計畫土地使用管制內容	將東西向之人行通廊改為南北向之隔離綠帶，與都市計畫及土地使用管制規定不符。	×
建築配置	1. 新北市分回土地不包括沿街人行步道範圍，將造成土地變成未臨接建築線之裏地，無法建築興建。 2. 重建委員會建議興建建築面積 (22,881.59 m ²) 不符建蔽率規定(依新北市分回土地面積 30,986.28 m ² 計算，最大可建築面積為 21,690.4 m ²)。 3. 重建委員會擬於營業時間使用無遮簷人行道及隔離綠帶作為裝卸貨之場所，不符都市計畫相關法令規定。 4. 退縮人行道依據細部計畫規定須種植雙排行道樹，且人行道不得作為車輛停放、通行使用。 5. 未考量本棟建築樓上其他商業或公益空間垂直動線，納入後實際可使用面積不足。 6. 依都市計畫變更意旨，20M 人行通廊為市場用地變更為商業區之條件之一，且私地主分回土地無須回饋，故 20M 人行通廊不宜全部配置於私有土地上。	×
土地配置區位	力行市場安置區位變更，尚須徵詢力行市場攤商意見。	△

表 4-6 方案 C 可行性分析表(續)

分析項目	說明	可行性
交通衝擊分析	1. 無法於基地內規劃車道，供貨車通行及滯留使用，大貨車進出對周邊交通之影響無法解決。 2. 基地內卸貨車輛出口與力行路一段 38 巷對側重陽國小交織，恐造成學童出入安全疑慮。 3. 力行路一段 38 巷僅有 12M 寬(雙向單車道)，且禁止 15 噸以上貨車通行，故無法供大型貨車通行使用。	×
拆遷安置計畫	1. 全國漁會現有使用空間無法興建臨時市場安置力行市場。 2. 重陽路側中古車商為狹長之地形，且面積僅有約 3,100 坪，不足以安置力行市場現有攤商數量(目前使用面積約 4,200 坪)。 3. 在力行市場無法安置的情況下，無法將西側土地淨空興建果菜市場大樓。	×
建築物安全性	所有建築物均拆除重建，符合相關建築法令規定。	○
開發時程	共分成四期開發作業，時程較長，且力行市場攤商須搬遷兩次，恐引起攤商不滿。	×
果菜市場重建可行性	沒有足夠土地安置力行市場攤商，故無法清空西側土地興建果菜市場。	×
新北市權益保障	1. 建築容積可全部規劃使用，並依權利變換估算新北市應有之分配價值，保障新北市權益。 2. 透過權利變換可分回新的果菜市場，剩餘價值尚可供市府作為辦公或公益設施使用。	○

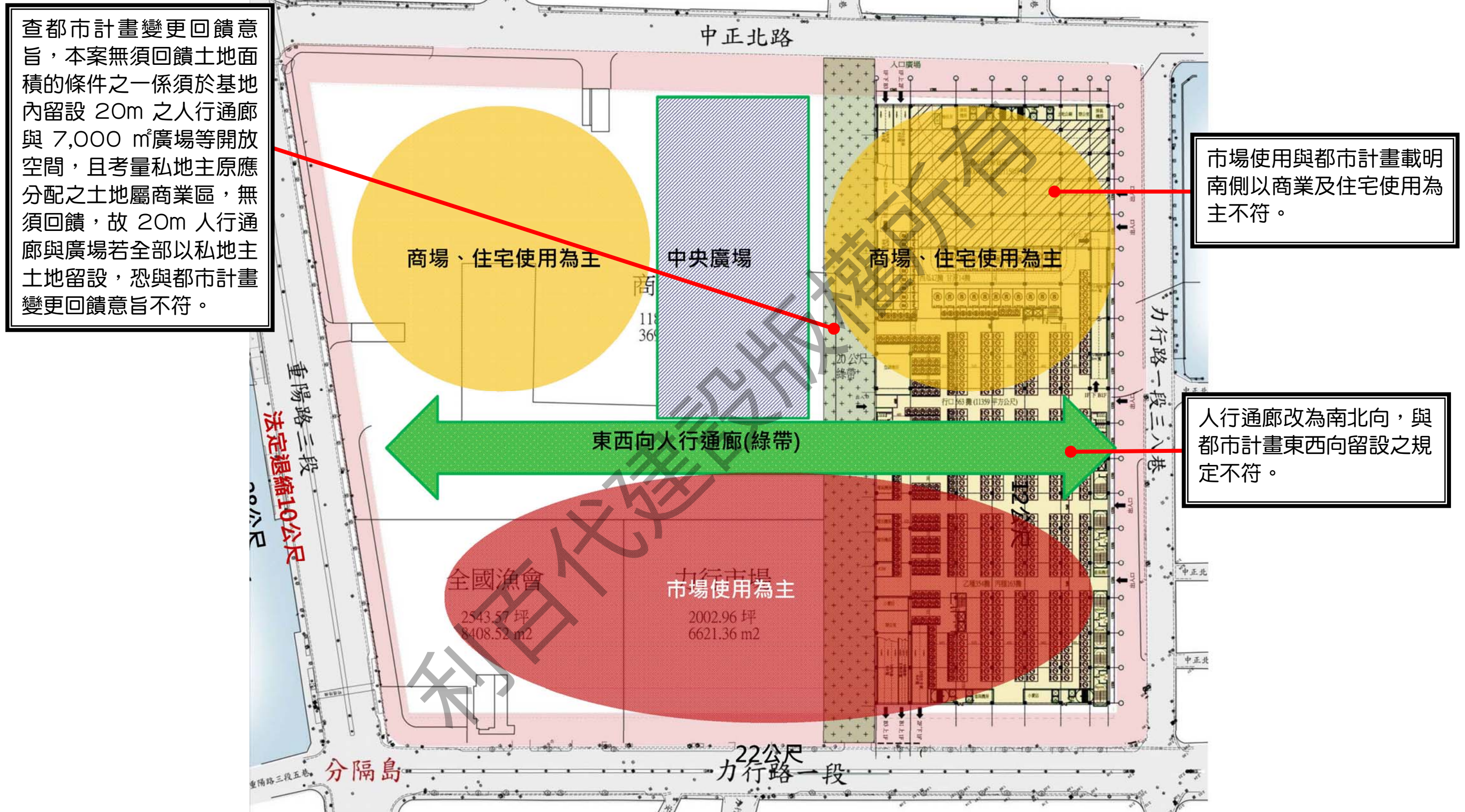


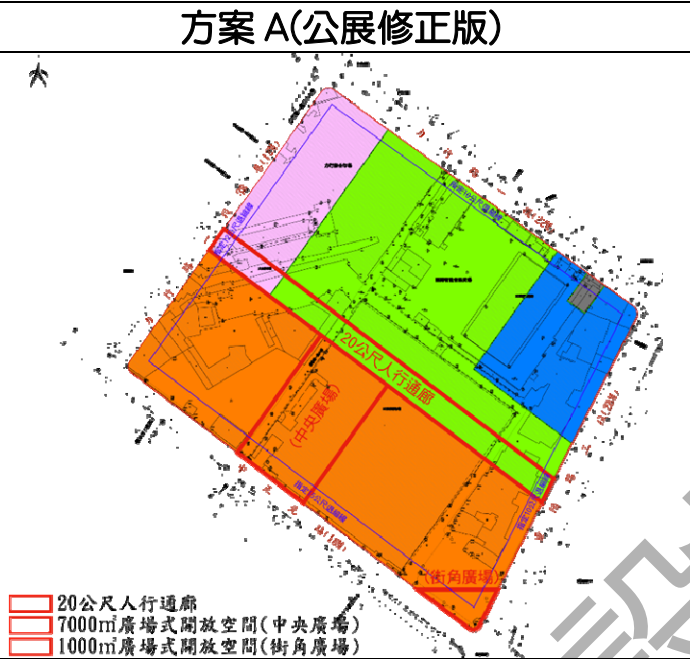
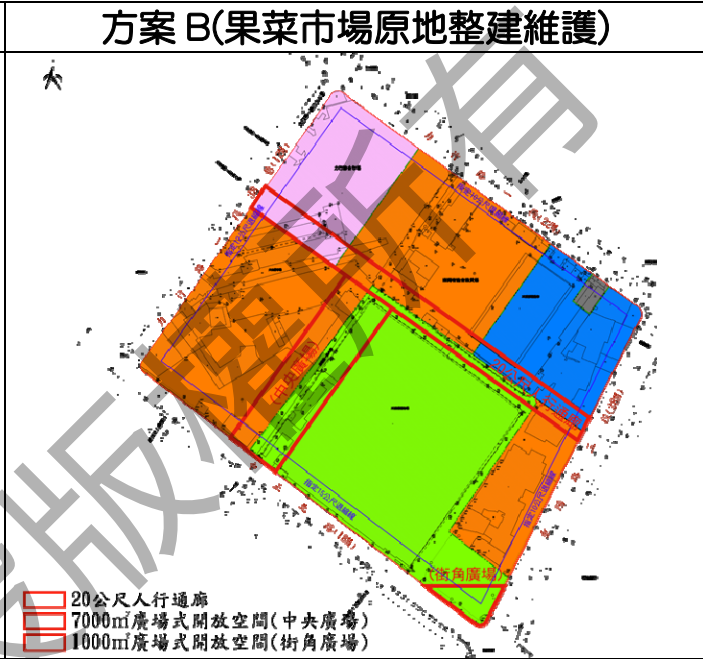
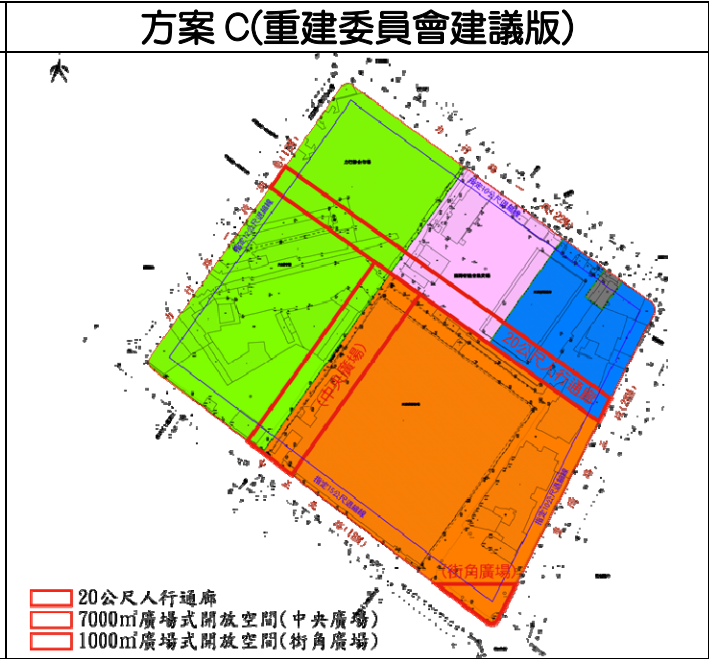
圖 4-15 方案 C 配置內容與都市計畫配置內容比較示意圖



四、各方案優劣比較分析綜整

綜整三個方案的土地及建物配置、拆遷安置計畫及對新北市政府的影響等因素，本案仍以方案 A 的可行性最高，爰建議以方案 A 作為本案後續建築設計之規劃依據，比較結果彙整如下表所示：

表 4-7 各方案可行性分析綜整表

	方案 A(公展修正版)	方案 B(果菜市場原地整建維護)	方案 C(重建委員會建議版)
果菜市場 全國漁會 私地主 力行市場 聖賢宮 ○ 可行 △ 有條件可行 × 不可行 20公尺人行通廊 7000㎡廣場式開放空間(中央廣場) 1000㎡廣場式開放空間(街角廣場)  20公尺人行通廊 7000㎡廣場式開放空間(中央廣場) 1000㎡廣場式開放空間(街角廣場)  20公尺人行通廊 7000㎡廣場式開放空間(中央廣場) 1000㎡廣場式開放空間(街角廣場) 	○	△	×
是否符合都市計畫規定	○	△	×
建築配置	○	△	×
土地配置區位	△	△	△
交通衝擊分析	○	×	×
拆遷安置計畫	○	△	×
建築物安全性	○	△	○
開發時程	○	○	×
果菜市場重建可行性	○	△	×
新北市權益保障	○	×	○
綜合分析	除重建委員會(青果商公會)尚不同意果菜市場之配置區位外，其餘各項分析項目均符合法令規定，且具有可行性，可行性最佳。	1. 果菜市場雖採原地整建維護，惟仍應將違章建築拆除，並提供部分土地留設開放空間，以符都市計畫規劃意旨。 2. 本方案雖可滿足青果商公會原地安置的意見，但基地無法整體規劃，新北市所有土地亦不能爭取都更獎勵(尚需編列預算支付共同負擔)，難以達到都市更新之最大效益。	本方案缺乏空間安置力行市場、相關建築設計內容與都市計畫相關規定不符，且所需開發期程較其他方案長，不具可行性。