

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號  
1、2樓

承辦人：廖奕琳

電話：(02)29506206 分機507

傳真：(02)29506552

電子信箱：all1532@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111年9月21日

發文字號：新北府城更字第1114681302號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

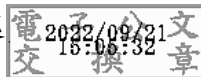
主旨：檢送111年9月13日「擬訂新北市三重區福德南段882地號  
等31筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄1  
份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年8月23日新北府城更字第1104658919號函續  
辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件  
下載」功能選單下載。

正本：土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、及福建建設股份有限公司(代表人：  
林紘維)、黃委員宏順、涂委員靜妮、大展資產顧問股份有限公司、莊志寬建築  
師事務所、新北市三重區公所、新北市三重區清和里辦公處

副本：新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

## 「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：111 年 9 月 13 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市三重區光興市民活動中心（新北市三重區正義南路 62-1 號）

參、主持人：黃股長茹偵

紀錄：廖奕琳

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、鄰地所有權人蔡秋番(福德南路 63-2 號 5 樓)

實施者把我們劃出本案都更範圍，但是我們的房屋嚴重漏水，希望實施者將我們納入都更範圍。

二、鄰地所有權人張雪(周德明代，福德南路 63-3 號 4 樓)

我們福德南路 63-3 號 1 到 5 樓都已經簽同意書給及福建設了，但我們仍未被劃進都更範圍，在未被劃進都更範圍的情況下，為何當初還要跟我們簽約？我們的房屋已經有龜裂了，如果未來沒有把我們劃進去，只拆掉旁邊的部分，勢必龜裂會更嚴重，因此我們請求要納入都更範圍。

三、孫美桂、孫美玲等 2 人(王碩代，福德南段 879、879-2 地號)

(一) 土地所有權人認為都更單元形狀畸形，應將鄰地 A、B、

C均劃定納入，故反對本都更事業計畫：

- 1、鄰地 A：依實施者報送的都更事業計畫所記載，有 76%所有權人、80%土地面積有參與更新意願，且土地上有建物經新北市政府認定結構危險應限期改善。所以應該重新劃定將鄰地 A 納入都更單元。另外，請實施者介紹危老和都更有無併行可能。
- 2、鄰地 B、鄰地 C：建物分別超過 45 年、50 年，且有未辦保存登記建物，不確定是否為違建，其建物安全問題比目前都更事業單元更有考量的價值。就都更條例政策目的而言，比報送之事業單元更有都更的必要。實施者雖然說沒有達比例所以沒有辦法劃定，但其實依法自行申請劃定都更事業單元範圍可以把鄰地都包括進來，範圍內的同意比例問題和是否可以劃定是兩回事。
- 3、實施者應該評估並向土地所有權人說明納入鄰地 A、A+B、A+C、A+B+C 劃定都更單元，計算土地所有權人人數及所有權比例，目前統計數為何？
- 4、諮詢會議結論請實施者評估鄰地未納入都更單元的具體影響，例如現行都更單元和鄰地的土地利用價值都下降的雙輸局面，具體影響為何、多大？實施者在事業更新計畫中欠缺此部分的說明，在其補足前土地所有權人無從審酌以決定是否同意。
- 5、實施者一直說未達 80%的同意門檻，但依照新北市政府法令，都更事業單元劃定後再擴大範圍才須鄰地單獨達雙 80%門檻。如果實施者有心努力，應該要撤回目前報送的都更事業計畫，重新劃定單元。

(二) 以現劃定單元周遭街廓分析，福德南路在環河南路以南是通過性的道路，路側只有路邊停車格和植栽。中央南路路側才有商店，而且通往捷運站路徑比從福德南路出來再往北或往南迂迴來得短。依照實施者目前規畫的交通動線圖，不管是行人或汽車都無法直接通往中央南路，對都更單元的交通便捷沒有任何提升，

欠缺都市更新的合理性。

- (三) 汽車停車位不足，這跟未納入鄰地造成單元畸形也有關係。都市更新的其中一個目的在於解決舊建築和未符合現代都市計畫的土地利用造成的外部成本，例如影響交通安全、市容混亂。汽車停車位不足是重蹈覆轍，沒有發揮都更制度應有的機能。我們應向日本的都市規劃看齊，自己的車位自己蓋，車停家裡不要停馬路。
- (四) 本案實施者是否有與部分土地所有權人約定協議合建？從目前報送的都更事業計畫內容觀察，協議合建和權利變化的選屋優先次序不明，土地所有權人無法審酌以決定是否同意。另外，大於 110% 權利價值就限制選屋的規則不公平，同樣都是土地所有權人，應當公平選屋，不能技術性透過設計過大的最小單元拿現金把土地所有權人趕走。
- (五) 共同負擔超過 45%，也就是說土地所有權人能分回的更新後價值只有大約一半。土地所有權人欠缺其他可以參考比較的對象。實施者應該要提供土地所有權人三重區其他都更事業計畫的共同負擔實際比例，以利土地所有權人評估。

#### 四、楊憶芬(福德南路 63-3 號 1、5 樓)

- (一) 我們福德南路 63-3 號 1 到 5 樓已超過 80% 以上有簽同意書，為何實施者還是說沒有超過 80%？現在是差在哪裡？誰來簽才會通過？
- (二) 如果把我們排除範圍，是否有安全上的疑慮？都更的原意就是要圓滿，目前的範圍也不好看，為何不再努力溝通協調呢？

#### 五、楊明杉(福德南段 865 地號)

範圍如果重新送審，可能會造成時間拖延，目前本案已辦理將近 2 年，如果因範圍問題而停滯不前，會造成範圍內的地主權益受損，希望盡速辦理都市更新，盡早施工重建，剩餘 3 戶請各位再努力溝通協調。

## 六、林美秀(福德南路 61、61-1 及 61-2 號 1 樓)(書面意見)

- (一) 希望及福建設能再將鄰地協商納進更新單元，讓社區更完整。
- (二) 協議合建，希望能提供我 59 號等一樓的分配讓我參考，達到公平正義政府的美意。
- (三) 希望審議委員能再仔細閱讀自辦公聽會聽住戶所提問的問題。

## 七、劉哲銘(陳國姓代，福德南路 65 巷 8 號 4 樓)

我們 65 巷的地基很不穩，地震太大可能會倒，我們等了很久，不想再等了，希望趕快重建。

## 八、三重區清和里楊乾坤里長

南區建築較為老舊，希望鄰地能納入都更範圍，使都更更為圓滿，也希望建設公司能給地主一個滿意的答案。

### 【實施者回應】

- (一) 有關本案鄰地協調部分，自 109 年起實施者持續與鄰地地主溝通協調，惟協調至今，鄰地部分同意比率仍未達法定門檻，110 年召開範圍諮詢會時，委員也說明過，倘目前納入鄰地，恐造成本案同意比率不合法定門檻規定，本案針對鄰地協調已 1 年多，如因範圍疑義延宕審議進度，有損都更範圍內所有權人之權益。
- (二) 危老及都市更新是兩種不同的執行方式，在 109 及 110 年的地主說明會，我們有說明過，危老需要全體地主同意，都市更新則是 80%以上同意，在容積獎勵部分，危老獎勵上限 40%、都市更新獎勵上限 50%。
- (三) 倘鄰地未納入都更範圍，有關建物結構安全、防水部分，已於報告書中附錄 10 詳加說明後續施作情形，可供所有地主參閱。
- (四) 有關共同負擔比率部分，本案目前共同負擔比率約 54%，實際共同負擔以後續審查結果為準。
- (五) 有關同意門檻部分，依都市更新條例第 37 條第 1 項第 3 款規定：「…應經更新單元內私有土地及私有合法建

築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意」，目前剩餘 3 戶未同意戶其中 1 戶簽同意書即可符合同意門檻。

- (六) 本案汽機車出入口規劃已依相關法規及技術規則檢討且符合規定。本案主要道路為福德南路，所以將汽車出入口設計於此，除非未來 ABC 區併進來，可以提升整個設計效益，未來建築設計及交通規劃也會依循相關法令規劃。

### 捌、委員綜合意見

以委員的立場希望當然希望範圍越大越完整，惟本案問題是不確定整合還需要多久的時間，目前未同意戶的部分尚需溝通協調，但已同意戶的權益也要兼顧，我們希望能從中取得平衡，如鄰地地主希望納入都更範圍，是否也能協助與未同意戶溝通協調，盡速取得共識，以利審議進行。

### 玖、結論：

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

### 拾、散會：下午 3 時 40 分