

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：徐彤

電話：(02)29506206 分機321

傳真：(02)29506556

電子信箱：al4900@ms.ntpc.gov.tw



231

新北市新店區中興路一段107號1樓

受文者：德府建設股份有限公司

發文日期：中華民國115年2月13日

發文字號：新北府城更字第1154551726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「擬訂新北市新店區順安段475地號等36筆(原27筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍及廢巷改道諮詢會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府115年1月21日新北府城更字第1154550601號開會通知單續辦。

正本：彭委員建文、孫委員振義、簡委員文彥、張委員雨新、洪委員鴻智、黃委員哲賢、陳委員玉霖、汪委員俊男、新北市新店區公所、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都計測量科、德府建設股份有限公司、城宇國際顧問有限公司、劉致錚建築師事務所

副本：列席陳情人、新北市政府都市更新處更新事業科

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市新店區順安段 475 地號等 36 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍及廢巷改道諮詢會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 1 月 29 日(星期四)上午 11 時整

貳、開會地點：本府 13 樓 1335 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 13 樓)

參、主持人：謝總工程司惠琦

紀錄：徐彤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、陳情人意見：

一、趙義廣(唐舒雯代)(鄰地所有權人 543 地號)：

在去年 11 月我有陳情，我是寶安街 66 號 3 樓範圍外的地主，我們那 4 棟樓建商完全沒有溝通，就被迫劃出更新單元範圍，中間審議會建商有出面，最後是因為我的要求他們才提出合建契約。

都市更新的第一條，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，我覺得應該是犧牲公共利益，增進建商的利益，是不是要改成這樣？你們的合建契約裡面沒有平等互惠條款、續建機制、落日條款、建築規劃、分配比例與容積獎勵，你們完全沒有提供這些，要我們怎麼簽？甚至租金補貼一個月才 1 萬 5,000 元，一家四口三代同堂要怎麼去外面租房子，你們完全沒有表達誠意，只是因為審議要求你們要來跟我們談，你們不是沒辦法談你們只是不想，因為我們這邊的容積獎勵比後面的低，今天為何只有我們兩個人來，因為大家不抱任何希望，你今天報告的內容跟去年 4 月 1 日有什麼差別？只是多一個廢巷改道而已。

我用 Google 查了你們公司背景，要蓋一個 28 層樓的房子資本額至少要 30 幾億，你的銷售額有 100 億，你不用花一毛錢去蓋房子，我擔心會有爛尾樓的問題，每次開會都感覺不到你們的誠意，6 月 19 日我收到的合建契約書超級薄，李崇德先生根本不在乎我們的想法，你們只是打電話來應付，搞得好像是我們在求你，有一半住戶跟我一樣，這裡是我們安身立命的地方，你就只是想炒樓炒利益，專業在哪裡？誠意在哪裡？資本在哪裡？你們是小型開發商，後面還可能發包給別人，你不拿我們土地融資要拿什麼？我要的是安全及誠意，我們私下開過會，我知道有可能 2,000 萬的房子變成 4,000 萬，但也有可能什麼都沒有，你有本事你就做，但你不要傷及我們一磚一瓦，否

則我必追究到底，都更條例 88 條沒有一條在保障民損的，合建契約應該要有一個完整的模式來保障人民。

陸、相關單位：

一、新店區公所(書面意見)：

有關「寶安街 58 巷(中興路 3 段 247 巷)」部分巷道廢止及改道一節，巷道內路燈屬本所財產，如定案後請於施工前通知本所辦理路燈拆除作業。

二、市府養護工程處(書面意見)：

- (一) 查提案單內提請討論事項現有巷道廢止確認部分，本案西側基地內現有通路(寶安街 58 巷)，非屬本處管養之公路系統，是否為公所養護範圍仍以本市新店區公所回復為準。
- (二) 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：...(三) 以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故請逕依都市更新等相關規定辦理。

三、市府城鄉發展局都計測量科：

- (一) 經查改道後現有巷道範圍及通行範圍應與建築線指定位置一致，並以平順為原則，建議南側建築線依地籍線指定，北側依車行範圍維持 6 公尺以上寬度指定。
- (二) 改道後現有巷道及建築線範圍未來應維持公眾通行，及供建築線兩側基地進出。
- (三) 另查來文附件第 24 頁，廢道範圍請包含現有巷道退縮範圍。

柒、委員綜合意見：

一、更新單元範圍：

- (一) 順安段 507 地號所有權人已納入鄰地危老重建計畫，故第 2 次專案小組已同意排除於本案更新單元範圍。
- (二) 鄰地順安段 503 地號位於本案及毗鄰危老案之間，考量不得造成鄰地無法單獨建築，故同意併同納入本案更新。

(三) 本案基地左上 543、544、545、524、542-1 及 543-1 地號等 6 筆土地(同一張建照)，今日會上仍有鄰地地主陳情納入，實施者應就本案規劃配置、容積獎勵、預估權利變換分配比率及相關權利義務部分，再予所有權人說明；另涉及私契約部分，係屬雙方私權行為，雖非屬審議範疇，仍請實施者妥善與所有權人溝通協調。

二、廢巷改道：

(一) 「寶安街 58 巷」部分巷道廢止及改道部分，請依測量科意見辦理，惟於改道後現有巷道之路型及留設之空地，請實施者再行考量規劃配置，併同下次專案小組討論。

(二) 另有關實施者自建築線自行再多退縮鋪設 2 米柏油路段，考量後續介面及維管權責不易劃分，且巷道路寬已維持 6 米通行，該路段無再退縮之必要性，故請實施者規劃為人行步道。

捌、結論：

一、考量本案基地左上方仍有鄰地所有權人陳情納入，請實施者再妥予溝通協調，倘擴大範圍之同意比率仍未達法定門檻，則依第柒點所示意見第一項第(一)(二)款續行專案小組程序，另請實施者依規定召開說明會週知。

二、依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 條第 1 項第 2 款規定，涉及更新單元範圍變更者，補正期限為 90 日，請實施者於會議紀錄送達翌日起算 90 天內檢送專案小組版計畫書、單元劃定檢討及同意書等文件，續行辦理都市更新程序。

玖、散會：上午 11 時 15 分

