

## 「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 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：113 年 5 月 2 日（星期四） 上午 10 時整
- 貳、會議地點：新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂（新北市新莊區自由街 1 號 2 樓）
- 參、主持人：紀股長忠緯 紀錄：辜婷資代
- 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「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。本案於 112 年 11 月 14 日申請報核，依都市更新條例第 32 條規定自 113 年 4 月 18 日起辦理公開展覽 30 日，並依同條例施行細則第 8 條規定邀請學者專家張瑜晏委員、陳錦麟委員召開本次會公聽會，會議目的主要為聽取大家意見，會議之進行先由實施者向各位地主做事業計畫內容報告，如各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出，再由實施者補充說明。

另依同條例施行細則第 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，本案後續將進入審議程序，今日在座各位之意見，本處彙整後會做成正式紀錄，作為後續審議時之參考。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

### 一、莊健福(新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)

- (一)審議資料表部分，有關容積獎勵，地主若參與權利變換，未來如中央獎勵有核定下來確認的容積面積，地主戶是否可以依權利價值比例分配回室內面積，可否請請實施者及都更處分別說明。
- (二)計畫書第三章，實施者裕九目前尚與其它地主戶，針對將 1 宗土地所有權人分割成 25 人之正當性有法院訴訟尚未定案，請問這對此案的成立是否有影響可否請請都更處

釋疑。

(三)計畫書第五章，請問房地產市場調查，此一價格調查的用意是何用？參考價值對地主戶的影響為何？估價師的公正信為何？評估的時間規定為何？煩請補充說明。

(四)計畫書第六章：

1. P. 6-3，請補充說明「都市計畫法新北市施行細則」第9條規定之原意為何。

2. P. 6-35，有關「新北市都市更新審議原則」第15點第2款規定涉及商業使用管理部分，目前商業區和住宅區是共用電梯及其樓梯，出入動線有干擾，是否有違反該款規定。

3. P. 6-37，有關「新北市都市更新審議原則」第20點規定之檢討說明內容應釐清，鄰地並非無陳情意見，鄰地也有都更意願，只是未談妥雙方都更之條件，如果不納入，對建築外觀及街道景觀會造成極大衝擊（詳計畫書P. 11-23實景模擬圖）。

4. P. 6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第22點第2款規定，不理解該條文內容，可否補充說明，使住戶能清楚實施者的作法如何併行部分權利變換及部分協議合建在這裡鍵入方程式。

5. P. 6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第23點規定，不理解該條文內容，可否補充說明，讓住戶能了解其計算式。

6. P. 6-40，有關「新北市都市更新審議原則」第25點規定之檢討說明內容應釐清：

(1) 針對實施者提出容積移轉的費用在此次提出異議，實施者先買，再後告知，無事先告知檢討，如何抗議，實施者回覆有避重就輕之嫌。

(2) 地主若參於權利變換，地主戶是否可按其占比參與容積移轉之購買及容積移轉之容積分配，還是建商單獨利益，可否請請實施者及都更處分別說

明。

(3) 本人非專業人士，對於「共同負擔」如此大的金額及專業計算，需另給時間，會再提供資料，表達意見。

(五) 計畫書第十一章：

1. 不同意目前 1 樓平面之商店僅規劃 4 戶，會造成 1 樓原店面戶無屋可選，也會造成日後鉅額坪數補差。
2. 目前 1 樓平面之商店都無規劃廁所，希望加入修改。
3. 管委會規劃面積過大，會造成日後可銷售坪數、公設比增加、維護費增加，希望能修正。

(六) 計畫書第十二章：

1. P. 12-2，建築物外牆材質及色彩計畫，對於外觀以長遠維護考量，不贊成使用塗料、霧面玻璃為外牆建材，另玻璃請考量節能的玻璃，以減少能耗。
2. P. 12-6，空調配置部分，A3 戶目前設計的格柵不能完全遮掩空調室外機，須請設計單位再思考，另 B5、A5、B6、A6、B2、A2 戶空調會撞到柱子形成短循環，希望調整設計。
3. P. 12-8，附圖有誤請釐清。
4. P. 12-32，屋頂層鋪面計畫，建議不要使用塑木，耐候性不佳，建議使用 2 公分以上陶板，節能及對日後維護較便利。
5. P. 12-33，地面層景觀燈光計畫，1F 鄰地境界線一側亮度不平均，煩請調整燈光設計，以節能及維護社區安全。
6. P. 12-34，屋頂層景觀燈光設計太亮，當用則用，當省則省，煩請調整，以節能及維護社區安全。

(七) 計畫書第十四章有關經費來源部分，實施者的資金運用問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明，另實施者僅提供 30%其餘 70%融資是否再日後蓋建築物上，資金供

應是否會有問題煩請提出保證說明。

(八)計畫書第十五章選配原則部分，煩請說明 1 樓店舖也能選配車位嗎？協議合建(地主由下往上選，建商由上往下選)和權利變換(依權利價值選)者兩者建商的選屋方式有所不同，如何依現行新北都更法令如何實施？可否請實施者及都更處分別說明。

(九)計畫書第十八章：

1. 因費用直接關乎權利變換的價值，雖後面有少數附錄有其簡略說明及少量計算式，但非專業所有權人所能理解，煩請提供各項費用的計算明細供土地所有權人參考。

2. P. 18-4，請釐清風險管理費用核算是否有誤。

3. P. 18-5，請釐清本案收入金額核算是否有誤。並請說明更新後應分配權利價值比率是否即為分配比率？

(十)計畫書第十九章實施者風險控管方案部分，關於實施者的資金執行能力問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明。另實施者裕九公司購入之土地也都是借貸來得，日後蓋建築物上，資金供應是否會有問題，煩請提出保證說明。

(十一)附錄三土地權屬清冊所載所有權部之權例範圍，為日後權利變換的分配依據嗎？

(十二)附錄十一有關合法建築物拆遷補償費部分，請更新處說明其殘值及折舊之計算是否合理。另安置租金請一併說明是否合理，目前承租他人，租金是每坪\$2,100。

#### **【實施者回應】**

(一)陳情人所陳訴訟之係爭標的為鄰地的土地，非本案範圍內，不影響本案進度。另該訴訟原因係為鄰地欲納入本案一併重建，惟尚未達成共識，後續將再協調，未來若順利併入案一併更新，將再以擴大後之單元範圍調整規劃設計。

(二)本案尚在事業計畫階段，目前僅由一位估價師，以近 6 個月內房屋市場行情，就更新前後二樓以上平均價值做估價予本案參考，後續進行至權利變換階段，即依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關規定，由實施者及相關權利人共同選任專業估價者，其評價基準日亦將依規定於權利變換計畫報核日前六個月內。

(三)經釐清，本案自辦公聽會無鄰地相關陳情。

## 二、張世騰(新莊區自立段 1128 地號，含相關書面意見)

(一)和裕九協議書內容與建築設計圖一樓部分有明顯差距。

(二)我是參與協議合建，本身為一樓住戶，有簽一張協議書，協議書上寫一坪換一坪，我的持分為 10 坪。新屋面積分配：乙方可分得原建物權狀登記之坪數（即一坪換一坪），原建物登記騰本面積為 1,469.44 平方公尺，權利範圍 14,694 分之 341，新屋權狀面積為 10.31 坪，倘坪數有增再相互金錢找補（金額以估價師估價為準）。新屋權狀面積不得減少，若有增加不得高於權狀面積的 50%，因此我所分得的面積最大不會超過 16 坪，而設計圖一樓店鋪只有「四戶」是「不夠分配」且面積顯然都大於 16 坪是「不符分配」。

(三)設計圖一樓高度是 5.7 米，所以在一樓店鋪的位置，高度也是 5.7 米是屬於一樓店鋪所使用，都更方不得再做其他夾層使用。

### 【都更處回應】

本案實施方式採部分協議合建，部分權利變換，有關分配部分，已與實施者達成協議者原則依其雙方合意內容分配，尚未達成協議者，則依規定及選配原則參與都市更新權利變換分配，若有重複選配情形，依規定以公開抽籤方式為之。

### 【實施者回應】

有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。

### 三、陳世宗(新莊區自立段 1128 地號，含發言單等相關書面意見)

- (一)裕九國際股份有限公司與我們其它地主，目前在高等法院訴訟審理中，地方法院敗訴且繼續上訴，所以辦公聽會的正當性，我持保留態度，因為大多數人未與他們簽定契約，而實施者也沒有找我們談，感受不到實施者誠意，撤回同意書已轉交給新北市都市更新處。實施者提到同意比率有 90%，我們這邊要撤回同意的人數有十幾位，請實施者重新計算，目前同意都更的人數以及持份有多少。
- (二)贊成同意都更比率請現場重新計算。
- (三)臨路店面規劃不夠其他人共有分配！
- (四)裕九和其他所有共有人高院目前還在審理？都更送審的正當性是否可成立？
- (五)實施者並不是建設公司？送審資格？是否成立合法？
- (六)沒有建設公司出面？公聽會的正當性？

#### 【都更處回應】

- (一)依都市更新條例第 37 條第 4 項規定，有關同意比率之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事，或所有權人與實施者雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。若所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。
- (二)查本案實施者卷附都市更新事業計畫同意書，係以採協議合建之實施方式簽訂，未載明更新後分配之權利價值比率或分配比率，尚無前開但書規定之適用。惟所有權人不同意參與本案之相關意見仍會納入審議參考，請實施者就陳情意見妥善溝通協調，並於會議回應說明。

### 四、葉秀鑫(新莊區自立段 1128 地號，發言單書面意見)

因近期有地主撤銷事業計畫同意書，請重新審查同意比率，並實際建商目前不確定令人擔憂。

## 五、蔡妘穗(新莊區自立段 1128 地號，書面意見)

- (一)身為地主雖已協議合建，但實施者的協議合建書條件內容與建築設計圖一樓部分完全不同，請實施者依約定執行，並請都更處協助監督。
- (二)不知道實施者的權變計畫為何，致本案執行透明度不夠，公信力不足，敬請都更處協助，請實施者提出權利變換計畫，以加速本案推動。
- (三)本案建築圖面何時確定版本才合法。
- (四)圖面確定後是否可以進行二工或變更設計？因為目前 1 樓是以 5.7 米來做建築規劃，若確定後未來會不會可二工變隔層？

## 捌、委員綜合意見：

- 一、實施者公司資本額與本案共同負擔金額差異懸殊，請實施者補充說明有否相關出資者或集資、增資計畫等內容，以避免財務槓桿比率高之疑慮。
- 二、本案涉及鄰地陳情希望一併參與重建部分，請實施者就相關爭訟妥處，並就更新單元範圍整體規劃考量範圍調整之可行性。
- 三、有關建築容積獎勵等相關都市更新審議事項，後續將依程序於審議會審視討論。

## 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；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。

## 拾、散會：上午 11 時 00 分