

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



220679

新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國113年10月25日

發文字號：新北府城更字第1134613066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113年10月14日「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段148-12地號等17筆（原11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：

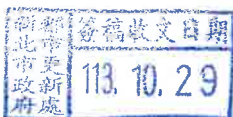
- 一、依本府113年9月24日新北府城更字第1134611623號函續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件下載」功能選單下載。

正本：土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、甲山林建設股份有限公司、富達都市更新股份有限公司、專家學者陳芊灼、專家學者張紘聞

副本：林議員國春、戴議員瑋姍、曾議員煥嘉、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、周議員勝考、石議員一佑、新北市板橋區公所、新北市板橋區文翠里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局海山分局、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



機關收文 113/10/29



1134613599

裝

訂

線

「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 148-12 地號等 17 筆
(原 11 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 10 月 14 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市板橋區福翠里活動中心

（新北市板橋區萬板路 812 之 1 號）

參、主持人：陳股長玫均

紀錄：徐彤

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「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 148-12 地號等 17 筆(原 11 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參考審議。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、陳文豪(江子翠段第三崁小段 148-11 地號)(含書面意見)：

(一)民治街 26 巷 14 弄為地主戶所有之私人土地，建商甲山林不曾與地主戶商討如何處理，如購買或增加坪數，就將其納入整個基地中使用，這根本就是侵占之行為！先前甲山林建設開會我就提出民治街 26 巷 14 弄的問題，但是甲山林從上次自辦公聽會到現在都沒有找我們地主協商，這攸關我們民治街 26 巷 14 弄全部地主戶的權益，不論這條路有沒有建築線，它就是私人土地，稅金我們也都有在繳納。

(二)我們合約從民國 99 年就簽訂，我發現我們合約有很大的問題，我們所簽之合約，上面沒有合約有效日期(合約終止日期)，此為不合理之合約！也就是說假設甲山林一直拖時間，這案子有可能再拖 10 年、20 年，我希望建商如果真的有誠意要合建的話，趕快跟我們所有的住戶再開一個會，於合約補上一個截止日期。

(三)搬遷租屋補貼，應調整至市場行情！

二、王貞智(江子翠段第三崁小段 148-11 地號)(含書面意見)：

(一)倘若繼續要重建，租金補貼的問題需要重談，因為先前的估價條件與現今相差甚遠，之前 3 月 7 日自辦公聽會簡報有一個拆遷安置計畫，上面有提到拆遷安置費每月最低 1,000 元、最高 1350 元，但底下又寫簽訂合建契約者依其約定辦理，這對我們來說不合理，以前和現在的物價差很多，我們早期簽的合約租金補貼每月才 600 元，希望甲山林可以跟我們講清楚，上次甲山林老闆就講我們一切照合約走，那我們這些一開始就信任他和他簽約的人真的很吃虧。

(二)民治街 26 巷 14 弄的土地分配問題，請甲山林公司述明。

(三)因合約無終止日，請甲山林給住戶一個說明。

三、朱山林(江子翠段第三崁小段 148-12 地號)：

(一)既有巷道未鄰建築線是不能蓋，要有建築線才能蓋，這部分之前甲山林是有講過，以前簽合約的時候甲山林定價一坪才 30 萬，現在賣給我們是標價還是底價，請實施者說明清楚，建材要使用鋼骨或是鋼筋？這之間費用差多少？

(二)租金補貼以前跟我們簽合約每坪 600 元，以現在的行情連個套房都租不到，我們這個案子容積率也有 300%，這麼高換算成面積甲山林應該也要分配給住戶。

四、葉富雄(江子翠段第三崁小段 148-11 地號)(含書面意見)：

(一)我們後面這條 14 弄是我們的私人土地，甲山林沒有跟我們購買，就規劃在基地內，這樣不對吧？

(二)我們當初所簽的合約，合約上面沒有註明合約終止日，這樣的合約是合理的嗎？請實施者要處理，不然我們一直被合約綁在這裡。

五、高淑媛(江子翠段第三崁小段 148-15 地號)：

- (一)由於本案已經拖太久，現在整個經濟跟當年的經濟有一定程度的提升，以至於當初簽約的所有條件已經不符現在的狀況，我們今天會來的大家都是有誠意、有簽約，才會願意坐在這裡，我們都是支持你們的住戶，甲山林應該要多保障我們住戶利益，租金補貼、容積率增加、差額找補等等，都應該要適時回饋給我們，包含我們住戶如果將來要自己加大購買坪數，你要給我們怎麼樣的折扣，停車位我們如果加購要給我們什麼樣的價格。
- (二)剛剛前面地主講的最重要那條巷子，我不是那條巷子的地主，所以我不知道這件事，但如果那條巷子確實是人家的地，那你就講清楚，我們今天所提的意見包含合約，應該要訂一個終止日期，如果過了終止日期還沒蓋好，那你是不是要給住戶多少的賠償，都要寫清楚，我們大家都住在這裡，要蓋房子也只能等你們，可是我們這個小區就是大部分都是年紀比較大的，都是會有時間壓力，希望可以考慮到住戶的心情，不要再一直拖下去。

六、張素真(江子翠段第三崁小段 148-30 地號)(書面意見)：

同意戶已達法規，建商因加快流程進行實施，不可再為擴大基地面積一再拖延時間，枉顧同意戶權益，再者因都更曠日廢時過程中，家庭發生重大變故，迫切需要資金就醫請求建商依照中古屋、周邊市場(實價登錄)收購房產，建商只能低於市場行情收購，這是如此不對等權利交換，不公平協調溝通，建商是否可以就同意戶簽約於期限內無法擴大基地面積，就原同意戶期限內實施，不然就解約。

七、鍾德耀(江子翠段第三崁小段 141-39 地號)(書面意見)：

- (一)停車場高度設計為 2.2m 以上高度。
- (二)結構設計能使用鋼骨，不要用鋼筋。

八、廖昱翔(江子翠段第三崁小段 148-12 地號)(會後書面意見)：

- (三)14 弄為地主戶所有之私人土地，建商甲山林不曾與我們討論或說明如何處理，就直接將其納入基地，並未提出後續配套處置。
- (四)所簽訂之合約應要有效期。
- (五)租屋補貼應符合市場行情做調整。

【實施者綜合回應】

本案建築物構造是採用鋼筋混凝土造，相關的檢討都會符合規定，至於租金補貼部分，因為這次調整了共同負擔的版本，租金補貼也有所不同，當初和地主們簽的合約會再開會和地主說明。

捌、專家學者綜合意見：

- 一、本案基地東側涉及法定空地保留地相關問題，建議實施者後續先辦理分割作業，確定本案更新單元範圍面積，以利後續審議。
- 二、本案選配原則所載，更新前原為 1 樓之所有權人得優先選配 1 樓，惟本案更新後 1 樓僅規劃 4 個店舖，是否滿足所有權人選配需求，請實施者再行評估。
- 三、有關涉及私契約內容部分，請實施者再妥與地主協調。

玖、結論：

- 一、本案係採部分協議合建、部分權利變換方式實施，今日大多地主訴求主要在於過往簽約內容不符現今實際需求，建議實施者針對私契約內容部分，於召開專案小組會議前，再辦理說明會妥與地主們溝通協調。
- 二、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參考審議。

拾、散會：下午 3 時 30 分