

「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 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：114 年 02 月 21 日（星期五） 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：黃愚市民活動中心（新北市新莊區中信街 74 號）

參、主持人：紀股長忠緯 紀錄：邱玠澂

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本府舉辦「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 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、洪 0 華(林 0 君代)(新莊區思賢段 988 地號)(含書面意見)

- (一)簡報第 9 頁，有關建築物之補償與拆遷安置費用部分，權利變換共同負擔提列的租金補貼只有 37 個月，請問點屋交屋若超過 37 個月如何處理？除非能在 37 個月內準時交屋。
- (二)簡報第 11 頁，不動產開發信託契約中是否有呈現「不宜甲方土地融資」之條約？
- (三)簡報第 12 頁，時程進度中未提到選任專業估價者公開抽籤日期。實施者指定 1 家，公開抽籤至少 2 家，總共 3 家，備取數家(5-6 家)。
- (四)簡報第 14 頁，房屋選配原則依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，權利變換住戶可以自由選配位置跟車位，請問協議合建住戶跟權利變換住戶是否皆為第一輪順位選屋？

(五)若建案施工到一半出現停工問題，續建機制為何？地主們要找誰？要如何執行？

【實施者回應意見】

- (一)租金補貼部分，權利變換是依照政府規定的共同負擔提列基準計算，本案計算結果為 37 個月，按規定若超過將不會再發放租金補貼。
- (二)第二點信託部分，實施者承諾不會以所有權人的土地進行融資，後續將於信託契約載明。
- (三)估價師選任抽籤時間點部分，因本案採事權分送，目前為事業計畫申請審議階段，核定後在權利變換計畫報核前將辦理估價師抽籤選任會議，預估將在今年底至明年初，惟仍需俟審議時程為準。
- (四)選配部分，全部所有權人無先後順序問題，將同時選配，不存在協議合建所有權人先選之情形，為了選配順利依規定訂有選配原則，除此之外沒有限縮選配的樓層或房屋，仍可自由選配。
- (五)續建機制部分，實施者後續將和銀行簽定續建契約，後續續建機制將由銀行來執行。
- (六)上週有與協議合建所有權人召開合作金庫說明會，針對信託部分說明，會中強調後續土地將信託予合作金庫，合作金庫不會再以土地融資予實施者。在信託合約及協議合建契約上均有載明，倘為權利變換所有權人同樣受到相同保障。
- (七)契約均有載明，後續倘出現停工問題，土地跟建商資金都在合作金庫，合作金庫也表示絕對會執行續建機制。

【都更處回應意見】

- (一)陳情人所提風險控管機制內容，為新北市都市更新及爭議處理審議會事項且針對風險控管機制啟動相關要件進行審議，至於陳情人所提不以所有權人土地融資事項將納入審議處理。
- (二)依都市更新案件中，除自主都市更新會案，通案實施者不得以所有權人土地進行融資，爰實施者針對本案資金仍需自行籌措，後續仍請於審議說明資金來源。

二、彌勒0賢(洪0倫代)(新莊區思賢段 988 地號)

- (一)鄰地「點 22」最初實施者表示會去整合，但可能有些情感問題未納入本案，目前在鄰地側規劃車道，盡量不去影響鄰地，尚在施工時仍造成其傾倒，後續如何補強或重建？
- (二)我們是一樓住戶，最初曾表示將規劃一樓商辦，請問現在是否仍有合併商辦？
- (三)我們一樓換到樓上僅有 1.3 倍，但依配置一樓是樓上 1.5 倍，存在差額；車位部分，機械車位改選平面車位需再補 80 萬，如此等於要多貼 20 萬才能改選平面車位。
- (四)擇優的問題，有些人可能簽了擇優的條文，但若先簽屬合建契約，已先享受到合約租屋補助，但後續選配時選擇權利變換，權利變換只能租屋補助 37 個月，會不會因已先領取合建契約蓋多久補助多久的補助，所以只能選擇協議合建而不能選擇權利變換？

【實施者回應意見】

- (一)有關第一點提到南側鄰地部分，實施者正努力整合，但此範圍所有權人未同意，我們還是尊重其意願，在規劃上若最後仍未納入，鄰損問題後續政府在施工有相關規定，將進行相關前置作業及補償措施，後續也會在審議過程中努力再行協調。
- (二)一樓商辦部分，目前沒有此規劃，一樓預計是作店鋪使用。
- (三)分配條件部分，因所提內容屬合約部分，會後將由實施者再行說明。
- (四)第四點擇優部分，所提情境應是核定後拆屋開始發放租金補貼時，那時全案已審定，您即要選擇選擇協議合建還是選擇權利變換，再據以執行，且您所選分配條件和租金補貼是一起的。

【都更處回應意見】

本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，後續將依都市更新條例規定進行審議，惟因協議合建契約內容屬雙方合意之私契約，新北市都市更新及爭議處理審議會不介入雙方合約內容之審議，若有爭議則應循司法途徑辦理；至於權利變換計畫應依「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」提列成本並依據計畫書所載

分配結果據以執行。

三、李 0 豪(董 0 心代)(新莊區思賢段 988 地號)

(一)家人想詢問若沒有整合至 100%同意，政府公權力真的可以介入協調嗎？

(二)倘若已經搬遷的協議合建所有權人已經開始領取租屋補貼了，但仍有住戶造成不能完全拆除，補貼還是依合約協定的方式執行嗎？

【都更處回應意見】

(一)審議過程中，針對未同意戶部分，將要求實施者妥予溝通協調，另後續將依規定辦理聽證程序，供陳情人陳述意見，並將陳情意見彙整後提供審議會參考審議。

(二)依都市更新條例第 37 條規定達報核門檻即續行相關程序，審議過程中仍請實施者多加溝通未同意戶，期能達成雙方圓滿結果，惟核定後仍有屆期未搬遷住戶且協調未果，實施者得向市府申請代為拆除，目前市府有受理且執行代為拆除案件。

(三)租屋補貼部分，倘已簽署協議合建契約即依契約執行。

捌、專家學者綜合意見

一、建築規劃：

(一)車道出入口：

1. 本案設置兩處車道破口，依審議通案為 1 處破口，請實施者後續於審議時應說明設置兩處之必要性。

2. 車道出入口已依規定設置至少六公尺停等空間，惟本案對面為小學，為維護學童交通安全，請實施者檢討增設相關警示設施。

(二)機械式停車位：依新北市都市更新審議原則規定，以坡道平面汽機車位為原則，本案地下室設置機械車位，請實施者檢討本案是否屬得設置機械車位情形。

二、財務計畫：

本案雖後續將以權利變換計畫送件，惟建議適度將事業計畫內容涉及財務計畫、租金行情與房地產行情等內容讓尚未參與或尚未同意之所有權人可了解。

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府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。

拾、散會：下午 3 時 30 分