

「擬訂新北市中和區大華段13地號等18筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新單元範圍諮詢會議

壹、會議時間：中華民國 115 年 03 月 23 日（星期一）下午 2 時整

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓)

參、主持人：謝總工程司惠琦

紀錄：王翊帆

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、實施者簡報：(略)

柒、陳情人意見：

一、周○義、周○志(周○杰代，大華段 36、38 地號，含書面意見)：

(一)會上意見：

1. 我是鄰地 36 跟 38 地號地主的代理人，第一個，建商不誠懇也不專業。
2. 第二個我方主張擴大範圍重新更審，還有政府對於這一塊地呢，沒有整體規劃，便宜了事，因為剛剛要是照這樣子的話，這一塊地呢，他們內縮的話，這邊交通會卡到這裡，這個大學城那一塊，它真的沒有大路，還有一點就是安樂路的地形呢，它下面是溝圳，因為我們是清代在那邊的那個的移民者，然後，景平路呢，剛好那個新北市政府，大家也都知道，在 2024 年 0403 地震的時候震出環河段、橋和段錯位，那同樣的我們景平路這裡呢，當初他在施工的時候，我就已經跟工程部反應了，大家都沒有來監工，地下呢，他挖的坑坑巴巴，他然後最後用防波磚把他塞回去，還有那個 64 號公路，也在去年 2025 年 12 月，跟 2026 年 1 月的時候在整修，這邊的地段非常的重要，不是這樣隨隨便便，想要東一塊、西一塊，因為這邊有非常大的公共建設，然後安樂路有溝渠，那是土的，所以他這樣挖地下水，我覺得都是很很適合。
3. 當然，當然我也深表同情安樂路破損，我覺得可以進行修繕，而不是安樂路的人民，房子破掉就等著都更，為什麼呢？因為我們景平路，此地不符合憲法比例，因為這邊已經徵收兩次了，我們最後一次被徵收 17 坪，每天都在都在公共建設，那我這次決定就不妥協，為了私人，而且為公共建設的時候，你看都震出一堆毛病來，所以我剛剛不反對都更，但這次也不想參與這個建商的建設，對，因為事關公共建設，非常的重要，真的跟你們講，因為你們可以去查，不管是 64 號公路跟捷運都發生問題，然後你們都只會欸想要說怎麼

樣審？可是你們有實地去監督，那我當初在看捷運，而且當初我有問過中華工程，我說你們要不要來做這塊的一個建設？他說，這一塊地呢，如果沒有三角地一起重新規劃的話，這個沒有開發的價值，那至於為什麼既然政府已經徵收那個橋和段，已經有錯位，那他們自己最知道，所以我是非常堅持這樣的立場，我也是因為建商，我覺得他當初不夠專業，也沒有考慮進去說這個到底要怎麼樣建設，然後我現在想法就是這樣子，謝謝。

4. 我還是堅持說一塊地啊，破碎就不叫做都市更新，那當初要是說鄰地的話，有些人遷移，那當初 64 號那個公路在拓寬的時候，就要把大學城那邊都規劃進來了，而不是讓我們以憲法比例，我們已經已經被政府徵收 2 次，然後我表弟的，為什麼他們願意同意？就是因為他們覺得只有生氣，那你們現在會卡到，就是說他過來的時候，大學城內縮的話，塞車還是會卡到大學城，那至於我剛剛也覺得說，委員講得很好，為什麼沒有做到溝通？其實我們是給建商留一面，因為他們的代表來跟我們講說：沒有我們他也蓋得成，然後他有給我們的評估，估安樂路 55 萬，叫我們去選安樂土的地，我們地主當然不願意啊，現在叫我們（住景平路的）去選安樂土的地，我們地主當然不願意啊，然後現在的地價景平路跟安樂路差那麼多，他也叫我們去，我當然比較重視是整體開發，所以我就沒有把私利益講進去。
5. 然後他在我們的 LINE 群組上，他有去撤我們群組，不溝通，然後我們跟他講說我們大概知道那邊的規劃以後，他們把專屬網站上的公開透明做的官網也撤掉了，那你說，這樣的建商，我們怎麼能信賴？那委員一直在講，我真的有開了一個 12 分鐘，因為我本來要陳情交通部的那個，那天土地公生日，只要是過年過節要到洪爐地，這邊就必塞，不是我們內縮就可以了，你會塞到大學城，然後我們每次也都是回堵到我們這邊轉過去，這不是委員你這樣想想說，喔都市更新，都市更新是要整體開發，不然的話就會卡中、卡上，那你一直說要都市更新，那為什麼以前安樂路的時候，我們在做 64 號公路的時候就不要？那我表弟，他是住宅區我是商業區沒錯，可是我表弟他，他徵收房產，政府徵收那個土地的時候也是照我們 17 坪，他也 17 坪啊，那你現在要蓋的時候說他是住宅區，我是商業區，我就覺得這樣政府在做事情都沒有整體規劃啊？不是我們不願意啊，你又看這報告，有些委員對不起我得罪了，你又沒有來實地來看我

們這邊的景平路、安樂路的情況，要是你們看到那個情況，你都覺得最好，不要都更啦，因為塞車塞到你快爆，他都整體都沒有規劃，然後只是圍地這樣子，那因為安樂路我有問他們，他們只是因為房子老舊，那你幹嘛那時候我們在 81 年他不蓋，然後人家叫他蓋大學城的時候，也不一起來規劃，那現在只是因為他老舊，有些人想重建，不想自己蓋，也不想花錢，然後就拉我們下水？那我們的房子又比他新 20 多年，你們都沒有考慮進去嗎？

6. 在去年的時候我就有鄰地異議，你們也沒有通知我們，然後在上面他就直接寫說鄰地沒有異議？這已經公文就在這邊，我有陳情，也有政府立案，這個我都沒有講，我剛剛是實在不想講欸，都更不是這樣都更的，因為我現在是 55 歲，我大概 20 出頭的時候，我表弟讀建築系，他在加拿大，他被政府納入都市更新，都是委由加拿大政府那邊都是他規劃的，人家規劃的正正方方的，不是你這一塊那一塊，他就是為了私利，我們擔心我們景平路是為了公益，所以委員可不可以看看那 12 分鐘，你看，那天塞車塞成什麼樣子，你們要不要看一下？

## （二）書面意見：

本人周○志，對於「新北市中和區大華段 13 地號等 18 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」徵詢鄰地參與都市更新意願說明，本人所屬 38 地號（鄰地）不反對都更，但對本案都更久郡建設股份有限公司（久舜營造股份有限公司），心存疑慮。

## 二、林○霖（大華段 41 地號）

- （一）好，主席，各位在座的委員大家好，我是 41 地號地主，我只想講一點，就是說，我們會一直反對的，主要原因，就是你們一直斟酌在於所謂的安樂路案，而且擴大的範圍當初並沒有明確的跟周邊地主做說明，程序上面有非常不公的地方。
- （二）然後再來就是說，在徵詢土地的期間，因為適逢剛好 41 號地主，就是本人的家屬，有 2 位親人剛好過世，所以那時候他們逼迫，不能講說逼迫有點半強迫式的一直循循誘導，就是儘快、趕快簽署所謂的類似像都更協議書或合建協議書的契約部分，我覺得非常不妥，而且呢，未經家屬的同意，私自到靈堂，贈予所謂的花圈，表面上是道德情誼，但是，我覺得就是說可以不必要，因為畢竟我們家在辦喪事，實在沒辦法去做任何的回覆，但是你們一直要我們做回覆，我還是堅決所謂的不同意，我現在表明是，我不同意將我的土地釋出作為都更的範圍，

因為他們本身來講，程序太過於激進了，我所謂激進的目的就是你安樂路，假設你土地，我剛才聽到某些人討論，你 1000 平方公尺多的土地來做都更，有沒有退縮問題及其他範圍問題應該建商應該都會比較清楚的，不是說等到問題發生了，對不對連鄰地的徵求，當初開所謂公聽會的部份的話，也都只針對於安樂路的住戶，我們景平路、景新街的人，幾乎也都沒有通知到我不曉得是誰的問題，我們事後再跟他們爭取這一些加入的部份的話，說實在的，因為主要是那個當初接洽來的人有問題，所以我還是堅決反對，就是這樣子，謝謝。

### 【實施者綜合回應】

- (一) 針對 36、38 地號地主所提部分意見，涉及周邊交通、都市計畫或公共設施安全等等區域整體發展計畫，這部分實施者在先前開發的解說上有造成一些誤解，後續希望就本案未來整體規劃能夠在跟地主做溝通。
- (二) 針對 41 地號地主，倘先前實施者開發人員有些過於激進地協商方式，或是未經允許的狀況下有一些致意，且有造成誤解，實施者在此表達歉意。

### 捌、委員綜合意見：

#### 一、有關更新計畫指導部分：

- (一) 因本案位於「擬定中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」範圍內，商業區臨 8 公尺以上計畫道路應退縮 6 公尺建築，住宅區臨 8 公尺以上計畫道路應退縮 4 公尺建築，惟本案以實施者現有 13 筆土地範圍無法足寬退縮，故仍請實施者積極整合鄰地並依更新計畫足寬退縮。
- (二) 另本案須集中留設基地面積 25% 以上為開放空間，請實施者再檢討原方案及擴大方案是否得依規定留設或自行評估調整開發方式。

#### 二、有關實施者自提擴大大華段 15 地號、36 至 61 地號等 33 筆鄰地部分：

- (一) 請實施者確實通知鄰地地主擴大之範圍、分配價值及共同負擔等相關資訊，另說明倘鄰地未參與本案對其後續自行重建之影響，並檢附書面協調紀錄及意願調查佐證。
- (二) 考量更新單元完整性及鄰地後續開發權益，請實施者就擴大範圍部分持續協調，並就調整後範圍重新檢討同意比率，倘達同意比率門檻不應排除大華段 58、59、60 地號，另請說明排除大華段 58、59、60 地號是否造成其未來無法合併鄰地重建。
- (三) 請實施者以書面說明擴大範圍同意書簽署情形。

三、有關鄰地大華段 62 至 67 地號等 6 筆土地：

- (一) 考量街廓完整性，請實施者說明 62 至 67 地號協調歷程及整合意願，並評估擴大範圍可行性，倘 62 至 67 地號地主同意比率達法定門檻，仍請納入本案範圍，惟擴大範圍面積應依新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點檢討，倘超過本案報核時面積應撤案重送。
- (二) 查會議簡報 23 頁針對住宅區、商業區最小寬度、深度檢討有誤，請實施者再依相關法規確實檢討，並說明檢討結果。

玖、結論：

- 一、有關本案擴大西側鄰地部分，請實施者持續協調整合並提供書面協調紀錄及同意書簽署情形等資料。
- 二、有關實施者自提擴大 33 筆鄰地部分，本案屬自提擴大更新單元範圍，同意比率檢討應就調整後範圍重新檢討，且應重新取得調整後更新單元範圍私有土地及合法建築物所有權人同意書，倘達同意比率門檻，33 筆鄰地皆應納入本案範圍，不應排除 58 至 60 地號土地。
- 三、有關 62 至 67 地號鄰地，仍請實施者評估擴大範圍可行性，同意比率倘達法定門檻，仍請評估擴大本案範圍，惟調整後更新單元範圍倘超出原報核更新單元範圍，依規定應撤案重送。
- 四、請實施者評估擴大 33 筆鄰地、排除 33 筆鄰地未同意部分後擴大、擴大至 67 地號等不同方案之同意比率檢討、畸零地檢討、建築設計、容積獎勵、共同負擔及對鄰地之影響等進行綜合比較。
- 五、請實施者再加強溝通協調，並依新北市都市更新審查作業要點規定於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送協調歷程、意願調查、擴大方案比較資料後，報府續辦。

壹拾、散會：下午 3 時整。