

「擬訂新北市中和區南山段 472 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、開會時間：115 年 4 月 10 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：謝總工程司惠琦

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者及規劃單位簡報：(略)

紀錄：蕭仲好

陸、陳情人意見(摘要)：

一、鄰地住戶張 O 志（南山段 281、282 地號）：

- (一) 若本都更案可整併鄰地範圍，則基地形狀更為方正完整。
- (二) 本社區鄰建築線面寬較小，若後續得併入本都更案腹地較大，車道亦可更為寬闊，希望有機會彼此合作，相輔相成。
- (三) 據本社區調查，參加都更之意願比例達 8 成，希望實施者能再來社區舉辦說明會。
- (四) 因為本社區為省政府都市發展署的宿舍區，所以住戶跟鄰居很多都是工程界前輩，其實大家的經驗都很豐富。希望整個建設案不只是更方正完整，而且也可以讓整個環境更好，以上是我的意見。

二、鄰地住戶王 O 皓(南山段 281、282 地號)：

大家好，我與前位陳情人屬同一地號的住戶，我們在去年也做了都更的意願調查，整體支持度都有達到 80% 以上，而且我們也很希望跟隔壁鄰地一同都更，讓我們這個社區看起來更漂亮，充分的利用土地。希望委員們能夠幫助我們這些住戶完成都更的心願，然後蓋一個漂亮有電梯的居住環境，這是我的發言，謝謝。

三、鄰地住戶簡 O 任（南山段 302 地號）：

- (一) 本人是實施者會議簡報範圍 B 之住戶，先說明 C 區應該是國有土地，然後中間之通路權屬複雜。
- (二) B 區未直接鄰接道路，迫切需要加入本都更案。
- (三) 基本上好幾年前實施者有來談過這個事情，但是並沒有告訴我們分配條件。那是否請實施者再召開說明會說明分配內容。

四、鄰地住戶張 O 瑋（南山段 303 地號）：

其實我們要必須把一件事攤開來說明，實施者說從 108 年開始有溝通，但實際上好像沒有這麼努力的溝通啊，所以同意比率沒有很高。另外實施者沒有一個比較正式的說明會，因為消息不夠明確跟透明，希望

我們可以再共同努力。

五、鄰地住戶張 O 涵（南山段 281 地號）：

- (一) 我是 A 區的地主，提供一些資訊，B 區的中間 301 地號是財政部國有財產署管理，然後 293 跟 294 地號是國土署的檔案室，所以目前都是國有地。另外 303 地號產權同時是 A 區跟 D 區的住戶共同持有，所以納入 A、B、C 區的時候，會面臨 303 地號處理問題。
- (二) 希望委員同意，因為本案社宅規劃目前量體較小，如果 C 區可以加進來的話，可以增加社宅的數量，而且地下室開挖的結構跟建築規劃部分可能會好一些。甚至有機會可以不用做到 28 樓的 SRC 的結構，降低一些樓層高度並考量結構材質，以降低成本。
- (三) 關於都更二箭有加給容積率的部分，我們後面加進來確實是不符合當時的規定，但是如果以一個公益性來說的話，是否有機會我們能同時享有這個部分的獎勵，謝謝。

六、實施者綜合回應：

- (一) 本案都更範圍係屬同一使照範圍，合計 35 筆土地，面積達 5,331.27 平方公尺，所有權人計 147 人。本案實施方式係為部分協議合建、部分權利變換。
- (二) 實施者前於 108 年於里長辦公室地下室召開地主說明會向 A、B、C 區各位住戶說明，當時已說明都更二箭 1.0 之適用期限並調查意願比率，直到 114 年止，A、B、C 三區參與意願仍然偏低，故就達成共識之本都更範圍進行事業計畫報核。

七、委員綜合意見：

- (一) 本案更新單元面積為完整使照範圍，申請都市更新要件尚符合規定，惟就更新單元範圍臨路條件部分占多數優勢，且形狀未方整，建築規劃及交通進出動線不易，公益性尚不足，有關實施者會中所提簡報說明鄰地範圍 A(南山段 279~282 地號)、範圍 B(300~303 地號)及範圍 C(南山段 293、294 地號)臨路條件較差、或係屬裡地，請實施者善盡義務及責任辦理協調說明會確認鄰地參與更新意願。
- (二) 至於鄰地範圍 D(南山段 296-299 地號)及範圍 E(南山段 461 地號)已臨接南山路(8 公尺計畫道路)自行改建條件相對充足，對於實施者是否納入本案範圍，原則尊重，惟應符合「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定，擴大範圍之面積不得超過事業計畫報核時之面積。
- (三) 有關本案都更二箭核准函業已明確載明僅 472 地號等 35 筆土地，且業已超過都更二箭 1.0 之申請適用期限，故倘鄰地納入本案都更範圍

不適用上開規定，且鄰地各土地多為 4、5 樓公寓，客觀條件及分配條件上恐很難達到同等分回室內面積，實施者應向陳情人及與會地主說明清楚，另請實施者應併同與原範圍內地主妥善說明。

柒、 結論：

- 一、 有關範圍調整部分，請實施者評估單元完整性、整體公共利益、鄰地所有權人意願及應符合「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」等相關規定，再與鄰地所有權人溝通協調。
- 二、 另請依「新北市都市更新案件審查作業要點」規定於會議紀錄送達翌日起算 90 天內檢送同意書、更新單元劃定基準檢討、事業計畫書及其他相關證明文件等資料，說明協調狀況及整合情形，必要時再召開範圍諮詢會議討論，倘屆期擴大範圍部分參與意願過低及擴大後更新單元劃定基準未符相關規定等，即依原報核事業計畫範圍續辦。

捌、 散會：下午 3 時 30 分