

「擬訂新北市永和區中興段63地號等14筆（原17筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第3次更新單元範圍諮詢會議

壹、會議時間：中華民國 114 年 10 月 30 日（星期四）上午 11 時 30 分

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：陳總工程司建吉

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、李○梅（中興段 87 地號）：

- （一）我是竹林路 114 巷，中興段 87 地號的所有權人，我要在此特別說明的是，在 114 巷裡面，有中興段 87 地號到 96 地號，那他是一塊完整、連貫的土地，且 114 巷是無尾巷，無法再與其他部分相通，若把 114 巷前段納入都市更新興建大樓，形同將後段 87、88 地號建物關在項弄內，這些危老的房子未來將面臨巷弄狹窄、消防救護困難等公共安全問題，又因為是狹窄的無尾巷，後續重建時工程車或機具進出都十分困難，根本無法進出，更不會有建商來協助做都更重建工作。
- （二）若將 87、88 地號納入一併都更，不僅能有效改善市容，也可提高建築基地整體性，且 2 筆地號 26 戶住戶已有 25 戶表達願意參與都更，同意比率高達 96%，所以懇請委員重新審視案件，督促實施者將 87、88 地號 2 筆土地納入本次都更範圍。

二、劉○霞（中興段 96 地號）：

- （一）我是 96 地號，竹林路 112 號之 1 的劉玉霞，今天我特別來是因為最初這一帶在整合，是我去跟各個左鄰右舍說這一些都更的事，可是現在產生這些狀況讓我覺得問題很大，我們現在已經 7、80 歲了，案件從送件到現在已經 1 年多，那這一年多他們看到案件已經成熟又想來尬一腳，那我覺得這是我們非常反對。那我將陳情意見念給委員聽，為表達反對新北市永和區中興段 87、88、89 地號等 3 筆土地（以下稱左側鄰地）納入新北市永和區中興段 63 地號等 14 筆（原 17 筆）土地都市更新事業及權變計畫案（以下稱本案），詳如說明。

- (二) 說明一，所有權人堅決反對左側鄰地加入本案之原因如下：本案因為同意戶須辦理範圍變更縮減，並經歷第 2 次選房，若再次變更範圍勢必會拖延本案時程非常的久，本案住戶必須從頭來過進行第 3 次選房。
- (三) 二，本案眾多有權人表達因家中成員年事已高，包括我本人已經快要 80 歲了希望早日完成重建，故堅決反對鄰地加入之意見，先前亦提供本案所有權人反對鄰地加入的陳情連署。
- (四) 三，陳情基地周邊尚有許多未開發整合、可辦理都市更新之基地，鄰地尚可與周邊其他基地合併進行都市更新，無須與本案基地進行合併。
- (五) 四，政府若因意見反覆之所有權人，要求主動支持建改建的所有權人配合，我覺得這個是沒有什麼道理的，如同助長不同意戶，得肆意反覆他們所有的意見，那是沒完沒了，對於本案支持改建的多數所有權人情何以堪？綜合以上原因，表達反對合併基地的立場

三、朱○瑛（袁○柏代，中興段 96 地號）

- (一) 我是 96 地號，代替我媽媽朱國瑛，那她事實上今年已經超過 90 歲，那我想都更這件事是講兩件事，一個是公權力一個是公平，公平是對所有人公平，最主要主軸應該是這兩件事情，那我去展開這件事情之前我想先把兩個時間軸拉出來，一個是去年，2024 年、113 年 4 月左近，一個是今年 6、7 月左近，這兩個時間軸剛好是送件的 2 個不同時間點，所以在去年 4 月左右已經送件了，剛才第 1 位發言人他也講到一點他們現在同意比例高達 96，那我請教你這 96 事實上是在今年 6、7 月左右的事情，那在去年 4 月左右的時候是多少？所以換句話說，你不能從原先的低比例的同意，建商其實我覺得他不會說偏好任何 1 個人，他講的是一個法定的數字，超過多少數字他覺得可以成立就做了，他也瞭解了剛才第 1 位講的事實上說整體更美的東西然後巷子等等等等，但是重點是在去年那個時間軸的時候，你們同意的比例沒有達到法定的門檻，不管是 87、88，88 可能會說那我們事實上是因為中間有一個人他們比較多的不同意，但是終究 2 個加起來，妳造成了我沒辦法納你們，那現在請教 1 個問題是為什麼去年的時間軸比較多的不同意，今年卻大翻轉變 96% 的同意了？
- (二) 我再請教一點，公平是應該給大家的，那換句話說如果說可以從不同意變同意那我請教你 1 年之後，如果現在同意又反悔了變不同意那是不是也成立？可以嗎？所以我發覺大部分都跟剛才，常常就是同意不

同意同意不同意，老實說我們已經第 2 次我們第 2 次為什麼是第 2 次是因為我們邊上有個角，說原先同意現在說不同意，ok 又切了，那這樣子反反覆覆對原先的這些地主老實說是不公平的，而且另外一件事情是其實剛才說他無解，被困在裡面無解不是這麼回事，既然你們高達 96% 的同意，老實說這是一件好事啊，你如果去看另外一邊你不要往這個方向走，你往另外 1 個地號 77 那個方向走，你可以併其他人你不用延遲我們，去併其他人你有那麼高的同意數事實上加上其他的地號也可以成案啊，不需要拖我們，萬一你們不小心同意又變成不同意我們不慘？

四、郭○霞（李○杰代，中興段 87 地號）

- （一）委員，各位住戶大家好，我是 87 地號是代表我媽媽跟爸爸來參加，關於這次都更的狀況，我覺得就是資訊不對等的狀況導致我們後面非常的惶恐，因為他前面都更的時候其實，他們之前同意的時候要送件其實我們後面的意願是很高的，但是可能有些什麼樣的誤差導致並沒有一起進行這次的都更。
- （二）那我簡單表達就是為了那個所有的消防安全，還有一些因為這邊的房子很老舊，還有住民已經年紀非常高，樓梯上下真的非常不方便，所以希望委員能夠同意讓我們一起併入這次的都更，謝謝。

五、林○絃（中興段 87 地號）

- （一）剛剛有 1 位前面的先生的話，他是有提到就是說當初我們在 88、87 這邊可能有一些的住戶沒有積極的去參與，其實我在 2 月 27 號有來參與會議的時候，其實我也是有表明就是說當初其實建商對我們 88 地號這個住戶的話積極性的態度其實並沒有，而且因為住戶其實有提問了很多的問題實施者也並沒有就是積極來跟我們做一些的回覆，那確實就是說因為我 2、3 月的時候，其實一直都有在積極找建商，可是他們是在 5 月的時候就已經是為了獎勵時程其實他們就急著要做送件。
- （二）2 月 27 號在會議上的時候，其實委員也是有提出就是說在於完整的一個基地的話，應該是 88 跟 87 還有 89 整個這一些的併入進來，會是比較完整的，所以希望就委員能夠就是去衡量，就是說我們後面這樣的基地在做施工的話，是不是也會有嚴重性的影響，這邊的話政府單位可以做一個協助這樣子。那當然對於 A 案的住戶的話，因為我們延遲了對於你們在這段時間也是真的很感到相當的抱歉，可是如果

能夠讓 114 巷整個是整條都是做一個完整的都更，對於城市的市容上是會比較有幫助的。

六、賴○霏（王○慧代，中興段 87 地號）

- （一）我要表達的是說因為我覺得應該回歸到都更真正的目的，因為我覺得來看永和好了，其實這 5 年來永和的這個危老的那個獎勵時程這些，所以最近永和的都更案小建案非常的多，可是小建案多其實他們基地並不大，所以就形成你會發現到處的巷子都是小小的，一棟一棟的，但是對整個都更來講我認為他不是最終的目的，我認為都更應該是整個城市要更新，就是要大範圍的利用土地、有效利用土地，我認為這是最大的目的。但今天如果我們只是把利益放在小小的地方，那都更這個東西他是百年的計畫，他可能是一棟房子甚至都上百年，那我們當初也許是在溝通上面沒那麼充分，當初的情況我並不是很瞭解前半段所以我是後半段我才瞭解這個事情，我只是覺得說都更應該不是只有單獨的利益考量，是整體的都市的更新，你說基地的大小影響到什麼？例如我們一整個城市的排水系統，新舊管線交錯複雜，然後還有你看你基地大小影響到很簡單車道，基地大小、車道大小、漂不漂亮，還有就是公設的部分是不是可以有效的利用，大的社區他可以有游泳池、可以有籃球場，小社區可以嗎？
- （二）還有一個是，你說對於 A 案的住戶我可以理解，我覺得大家是應該要互相包容看得更遠，其實你說大家都知道社區只要越小將來的維護費跟管理費是相對高，那不是只有 1 年 2 年的事情 1 天 2 天的事情絕對不是，那其實你說有有沒有利我覺得大家可以去衡量長久的事情，你看維護，你看那些保全費用、管理費用、清潔費用，這些都是之後的考量。
- （三）我只是覺得很可惜有這樣子的一個案件，因為據我的瞭解當初談的時候是從竹林路的 96 巷也就是 49 地號開始談起，它是大範圍的，可是後來因為零零散散，後來是聽說是目前的 A 案這裡可能是同意戶比較集中，所以大家就急著送件，那也忽略其他鄰里的意見，而且我聽我在之前我們的委託時間還沒有到，等於是我們 87 跟 88 號的委託時間還沒有到的時候其實他們就去送件了，那對其他住戶其實沒有交代清楚也沒有講清楚，最主要是我覺得整整體對我們整體永恆的發展我覺得並不是一件好事情。

七、 操○政（中興段 88 地號）

大家好那個我是 88 地號 2 樓的地主，前面幾位講的我就不贅述了，那我再佐證一點，我個人就是因為在頭一次大家在大部分的人簽約的時候其實是在我家裡簽的，那我也提供了場地，當然我是樂見其成，可是呢在我對這個合約看過之後提出一些疑問之後，耕薪他們就直接跟我說回公司研究後再跟您回覆，之後到現在是完全沒有任何的回覆，實際狀況就是這樣，那包括我們 3 樓的部分也是，耕建築並沒有積極的來為我們做這些解惑的動作，就直接把我們切掉了，實際狀況是這樣，那我今天其實就想問問耕建築到底有什麼樣的底氣可以這樣做呢？

【實施者綜合回應】

- （一） 本案北側 61 地號等 3 筆土地因所有權人出具明確不參與之書面證明，故已於前次諮詢會後排除範圍，北側 68 及 73 地號也有類似情形，故以現況範圍送件而未擴大。
- （二） 針對陳情擴大部分，若將 87、88 地號納入則 89 地號勢必須一併納入，就建築設計而言，因建築高度及消線規定，前述擴大部分也須另設 1 棟建物，無法將本案建物全部集中一處，當初也是因為前述考量就現有範圍送件。
- （三） 本案預計申請 20%區外容積移轉，若納入陳情擴大部分，基地面積將超過 2000 平方公尺，依本市都更一箭土管相關規定，須先申請一箭增額容積後才可進行區外容積移轉且將影響本共同負擔提列，使原範圍住戶權益受損，估價、建築設計、重新選配亦將延後本案時程近 1 年半，故實施者仍決定以目前範圍續審。

捌、 委員綜合意見：

一、 有關 87、88 地號陳情擴大部分：

- （一） 請實施者就原範圍及擴大範圍後之分回條件、建築設計、容積移轉、容積獎勵、時程、財務計畫及權值等進行差異分析，妥與原範圍所有權人及鄰地所有權人說明，倘鄰地仍有意願，請配合擴大範圍，並將 89 地號土地一併納入。
- （二） 倘 89 地號土地所有權人無意願參與更新，考量範圍完整性，且 94 地號為公有土地，請將 94 地號辦理分割，排除西側範圍，僅納 94 地號部分土地。

(三) 請實施者評估 87、88 地號土地未來是否得另案辦理都市更新或危老重建，並確實向陳情人說明。

(四) 請確實回應上開各點意見，並檢附同意書、同意比率狀況、協調紀錄等證明文件。

二、考量本案基地北側臨竹林路 96 巷 5 弄兩側皆為連棟建築，請實施者說明 68、70、73 地號整合情形及所有權人意願，倘於送件前已有相關協調紀錄請一併補附於計畫書。

三、本案 94 及 99 地號 2 筆土地，涉及跨越建築線及造成畸零地部分，請實施者於公展前辦理預為分割，將 99 地號納入本案並將 94 地號跨越建築線部分排除範圍。

玖、結論：

請實施者再加強溝通協調，評估是否調整更新單元範圍，倘欲調整範圍應依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定召開說明會周知，並依「新北市都市更新審查作業要點」第 6 點規定於會議紀錄文到翌日起 90 日內報府續辦，續行公展程序。

壹拾、散會：上午 12 時 30 分。