

**「擬訂新北市三重大同南段1582地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第9次都市更新專案小組
會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 115 年 7 月 16 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府 11 樓 1122 會議室

參、主持人：張委員雨新

紀錄：邱玟澂

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、方 0(吳 0 福代)(大同南段 1640-2 地號所有權人)：

本次簡報第 18 頁說「本案公設比約 33%」，我印象中以前參加聽證會當時是講 30%，公設比到底是 33%或 30%？我的記憶相當好，兩次聽證都是 30%，這樣對我們來講，因為面積一樣但公設比佔走了，實際上地主最在意的是主建物面積多少，如果公設比差了面積就縮水，以前的資料講大概分多少，我大概有概算，公設比這樣以前都白開了，對我來講都浪費掉了。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

本案本署經管同段 1638 地號國有持分抵稅道路用地(權利範圍 1/2)，應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 點第 1 項第 1 款規定以領取現金補償方式辦理。爰請實施者刪除事業計畫書第 16-1 頁公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則一、(一)「...區內容積移轉後等相關事宜」文字。

二、本府都市更新處：

配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本

府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

玖、委員意見

一、人民陳情：

- (一)有關本次會上陳情人所詢「公設比」一事，請實施者查明歷次公設比調整情形後向陳情人妥予說明，另經實施者說明本案後續涉及建築規劃大幅修正，公設比等規劃內容仍以最終審議結果為準。
- (二)有關前次專案小組後及兩次聽證會陳情意見，既經實施者會上說明將辦理變更實施者及修正建築規劃配置，請實施者辦理變更實施者後，由新實施者以修正後圖面向陳情人妥予溝通協調，併協調結果續提下次專案小組討論。

二、資金來源與出資者：

- (一)本案資金來源為 30%自有資金、70 銀行融資，經實施者會上說明將辦理變更實施者，自有資金部分由新實施者負擔。考量本案自 101 年報核迄今已歷時數年，並參酌實施者於本市申請之其餘案件均經多年未完成審議程序且已有駁回案例，其是否具備執行都更之能力尚存疑慮，為保障所有權人權益，並避免浪費行政與審議資源，請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內完成變更實施者程序，倘無法完成將提請審議會審議本案續行推動可行性。
- (二)前揭變更實施者部分，實施者應完成下列事項，並依內政部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函釋，重新辦理公開展覽及公聽會程序：
 - 1. 與新實施者完成公證程序。
 - 2. 新實施者重新取得本案土地及合法建築物所有權人同意書，並達法定同意比率門檻。

3. 新實施者召開說明會，向所有權人說明變更實施者及相應調整之計畫內容。

三、建築規劃設計：

本案建築規劃設計前經第 8 次專案小組修正後原則同意，惟實施者於第 2 次聽證會回應「研擬地下室再多開挖一層」、「研擬如何縮小各戶坪數」、「研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯」、「研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔」、「可以研改為 25 樓以下，改用 RC」等文字，並於本次會上說明將依未來新實施者需求通盤調整建築規劃設計，考量本案業因建築規劃設計調整召開多次都更、都設聯審專案小組及開放空間景觀規劃諮詢會議，請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內完成建築規劃修正，以確定之設計圖面提請審議，後續除依審議結果修正外，不得再行自行調整建築規劃內容。

- 四、除前揭各點聽證會時陳述意見衍生之議題外，其餘各議題結論同第 8 次專案小組決議，本次無新增意見。

壹拾、結論：

- 一、本案涉及變更實施者，請依內政部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函釋，重新辦理公開展覽及公聽會程序後，續提專案小組審議。
- 二、請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，完成變更實施者程序、依委員及相關單位意見修正完成，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 三、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。

壹拾壹、散會：下午 3 時 10 分