

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：黃茹偵

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AC4034@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年6月5日

發文字號：新北更事字第1033415642號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨段



HDC10306086

主旨：檢送103年5月26日「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議記錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處103年5月20日新北更事字第1033414816號會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本處彙辦。
- 三、本案會議記錄可逕上市府城鄉發展局網站（[http://www.planning.ntpc.gov.tw/\\_file/1691/SG/34026/D.html](http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html)）下載。

正本：何委員德富、張委員能政、永鼎建設股份有限公司、王琪煌(謄本地址)、王琪煌(通訊地址)、吳惠敏(謄本地址)、吳惠敏(通訊地址)、許惠娟、崑和社(管理者：張雨)、黃金福、慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳圓光)、臺灣桃園農田水利會、兆豐國際商業銀行股份有限公司、楊德明、陳睦閣、邱慶雲、林軒庭、游克貽、郭麗梅、侯何興、黃亞青、黃志賢、歐敏惠、歐姿嚴、古義雄、廖建男、李俊傑、李宗文、紀正成、鄭又仁、陳秋鳳、黃江菊梅、胡林快、蕭德勇、王愛春、王林雪子、陳金水、皇翔建設股份有限公司、新北市政府財政局、新北市政府警察局新莊分局、新莊區榮和里里辦公處、新北市政府文化局、新北市新莊區公所

副本：陳議員文治、何議員淑峯、蔣議員根煌、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、賴議員秋媚、宋議員明宗、王國棋、簡

松柏、蕭藻鏡、顏葆芳、蔣翠微、蔡張玉霞、陳錫章、陳曉菁、陳明庭、許博明、翁魁鴻、翁魁隆、翁魁男、胡萬春、胡瑞龍、胡瑞彬、胡淑真、胡淑玲、李信忠、王萬來、王利益、王利桐、王利明、新北市新莊區農會、新北市政府警察局、新北市政府都市更新處

蔡玉王長處

裝



線

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市  
更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等  
53筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會會議紀錄

- 壹、 會議時間：民國 103 年 5 月 26 日(星期一)下午 2 時 30 分
- 貳、 會議地點：新北市新莊區公所 5 樓會議室(新莊區中正路 176 號 5 樓)
- 參、 主席：黃主任秘書秀源  
記錄：黃茹偵
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 主席致詞：

本次公聽會係依都市更新條例第 19 條規定辦理，都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定報核後，依規定於公開展覽期間，應舉辦公聽會進行計畫內容的說明，由地主、相關權利人與關心本案的市民來參與了解，後續再進入審議程序，公聽會主要目的係聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議。

歡迎大家參與公聽會，也感謝黃林玲玲議員、蔣根煌議員代表與榮和里黃里長，及兩位都市更新審議委員，張委員能政與何委員德富，與市府團隊包括財政局、城鄉局與文化局也共同與會出席，本案為事業計畫及權利變換計畫併送案件，有關計畫內容先由實施者說明後，請與會各位不吝提出意見。

陸、 實施者簡報：略

柒、 與會意見回應與說明：

一、大觀街 39 巷 13 號游克貽

- (一) 老百姓最關心的是我的房子值多少錢？拆除時的搬遷如何處理？本人也參與過政府主辦的各項公共建設，各種眷村改建等等的案子，政府應該要服從多數、尊重少數、安置貧戶。
- (二) 希望皇翔通知開會時，要載明依據的相關辦法，本人也是公務人員出身，也認同應依法而行，過去收到的開會通知上並沒有蓋公司大小章，僅說明要開會，太不正式，文件也不齊全。



- (三) 剛提到的照顧貧困，相關的回饋、優惠，未來的價格、車位管理費多少錢等，應該都可以量化的，應該向在場的人講清楚，會有地方住、會有地方可以搬，如何照顧他們。這個更新案代表政府對新莊有期待，但對老百姓而言願景、計畫、或是文化發揚，都不是那麼重要。希望政府一定要照顧弱勢。
- (四) 另外希望整個溝通過程中，不要語帶威脅，並保障當地住戶的安全。像這個更新案開始談後隔壁最近就遭小偷，個人認為這時間點太巧合。

## 二、輔仁大學景觀設計學系顏亮一教授

- (一) 本人謹代表臺灣社會住宅推動聯盟及專業者都市改革組織提出訴求，訴求內容如發給各位的傳單「停止讓售公有資產、承諾轉做社會住宅—我們對新莊老街公辦都更案的嚴正要求」。
- (二) 就我們的了解，新北市政府於更新開發完成後，除可分回文化性服務設施和武德殿的 1655 坪外，還會剩下約 15298 坪的土地，換言之剩下約 2/3 的樓地板面積，可能按照過去先例優先讓售給實施者，因此嚴正要求新北市政府在新莊廟街公辦都更案，開發後分回的樓地板，絕對不可出售給私人，而應該基於公共利益與居住正義的原則，做為公有青年出租住宅使用。
- (三) 本案更新後房價每坪可達 60 萬左右，如果將這 90%的地賣給實施者，實施者再用更高的價錢賣出，必然帶動附近房價上漲，這就是拿公有土地參與房地產炒作，完全違背公共利益。
- (四) 為了抑制房價，財政部於 102 年 12 月已指示台北市參與都市更新的國有土地不得標售，新北市雖然採個案審查，但有鑑於前日新聞，新北市房價所得比為世界第三，所以在這樣的情形下，建議新北市政府應像台北市看齊，堅守公有地不出售，以及公有地參與都更優先分回社會住宅。
- (五) 現今台灣都市房價不合理，馬英九總統才在 520 就職演講中，宣示加強居住正義；朱立倫市場也公開宣示推動社會住宅，主張「採政府不花一毛錢」，本案都更可以完全體現朱市長的理想，按照現在這個計畫，沒有甚麼需要更改的，政府不需要出錢，可以拿出 600 多戶青年住宅。請市府承諾將新莊老街都更案做為公有青年住宅的示範點，讓新北市成為台灣落實居住正義的標竿。
- (六) 有關財政局提到各種方案都會納入評估，那未來的評估方式為何，是否為公開透明，還是黑箱作業？

### 三、李俊傑

- (一) 本人代表 31 巷 5 號、9 號發言，我在新莊住了 67 年，我這戶所有面積有 232 平方公尺，和 9 號加起來大約 100 多坪，財政局對範圍內 20 幾戶只提告我們這兩戶，請問財政局這樣差別待遇的原因為何？而且是提告拆屋還地，是不是在我們敗訴之後，用同樣方式再向其他戶提告？我已向皇翔表示，我願意花錢來打這個官司，但是這會影響到大家的權利，你們既然想做都更，就應該要照顧現住戶。
- (二) 甚至今天的會議是里長拿通知給我，才知道這個會，之前 8 月份曾在黃林玲議員辦公室和財政局開協調會，被告知必須要繳地上補償費五年，我們都有繳，為何只提告我們兩戶，是不是殺雞儆猴，況且這個官司打下來，對皇翔、財政局跟這個更新案是好的嗎？希望財政局代表能夠回應。
- (三) 警察局宿舍木造的房子，我們協調願意把木屋還給你們（新莊派出所），我們自民國 30 幾年即開始居住，增建的部分為什麼要提告拆屋還地？增建的部分應該可以一視同仁，比照其它違占戶的方式處理。

#### 【財政局回應】

- (一) 對於顏老師提出的兩點進行回應，首先第一是停止讓售公有資產，並有引用的法條，目前新北市府並無此條文內容，較相關的條文，應是中央制定法令，應為「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，其中提及國有土地 500 平方公尺以下時，土地可以讓售給實施者，惟僅規定國有土地部分；至於新北市相關規定為「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，並未有相關讓售實施者之規定，且新北市府向來無讓售給實施者的作為，本案也不會進行讓售，請各位先進放心。
- (二) 第二點，是顏老師提到轉做青年住宅的建議，有鑑於本案從審議、興建到交屋可能還有 4、5 年的時間，目前尚未有最終政策的決定；目前有的政策方向，除既有標售、標租外，社會住宅當然也是選項之一，後續本局會洽詢城鄉局等，並與相關單位進行通盤整體的考量後，再做成市府的決策。

#### 【新莊分局新莊派出所回應】

本案當初自 100 年起，收到李先生的弟弟持續針對使用的土地和廳舍，陳情至少 10 次以上，故本局不得不提出拆訟，釐清產權關係。



## 【榮和里里長】

針對李先生提出的事情，里辦公室希望財政局、新莊分局與李先生三方可以另外進行協調研議如何處理，共創多贏。

### 四、日日春協會代表吳小姐

- (一) 本人代表台北市日日春管理協會發言，在台北市也有類似本案公有資產辦理都更，我們同樣關心公有地的處理方式；目前公有土地更新的兩大問題，是趕走違占戶和賣掉公有土地，都是本案會遭遇的情形。
- (二) 本案屬事業及權變併送，過程中對外公開說明的公聽會程序僅此一場，方才財政局回應公有地處分方式尚未定案，那接下來建築設計、公有資產處理是否還有機會重新討論？雖然剛剛有說明將分回文化性公益設施，但對分回的幾十戶甚至幾百戶的房產處理，及動線出入情形，未有說明，這也是市民會關心的項目。
- (三) 本案是公辦都更，應該加強本案公益性，期望都更處或主辦單位可以多召開幾場說明會，特別是針對公有地如何處理如何分配的說明。

### 五、吳惠敏（文德段 483 地號所有權人）

- (一) 本人從開始即參與本案各次會議，包含估價等，期間皇翔有負責任的送達相關通知。
- (二) 有關李先生的訴訟部分，過去是由我先提告，因為警察局占有私有土地快 50 年，也未付租金，那甚至是這次同意參與都更時，議會方面還覺得警察局幫私人維護有土地一段時間，應該除了拆屋還地外，並補償占用時間的 5%之價差，那警察局也表示因經費有限，部分議員也認為應該可以取得相關補償經費；所以提告應該是因為我方的作為，警察局才會對違占戶提告；但是個人認為警察局等公有機關應該有雅量，不能比照一般方式對待居民。
- (三) 個人認為新莊的建設一定要走、也一定要進步，但是對於弱勢戶也要照顧，能讓我們住得安心。當然過程中相關單位和實施者可以用謙卑的態度來溝通，成就圓滿此本案。
- (四) 理想、實際和期待有總落差，個人尊重歷史，但也應該往前看，當然新莊這裡文化歷史的美和那些無價的精神是應該要納入考量的。另外皇翔的確是很努力、認真，和其他跟我接洽過的建設公司相比，但在溝通上仍然希望皇翔要改善。

## 六、大觀街 39 巷住戶○先生

皇翔告知只剩我們這一戶證明文件資料還沒交，且表示沒有提出水電或其他證明單據，將無法進行協調，事實並非如此，希望皇翔正面回答，且不要以別人的名字混淆。

### 【實施者回應】

- (一) 實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。
- (二) 對於要求住戶提出資料證明文件，是為進行違建戶身分的確認，此部分絕對沒有惡意，皇翔也會再次提供專屬的連絡電話，而後續的開會通知或相關公文，會同步副本給財政局或更新處。

### 【主席回應】

- (一) 李先生所提意見涉及個案訴訟，考量屬個案情形且已進入司法程序，不宜於公聽會上深入討論，建議請李先生後續於會後在和相關單位進行研議，並請黃里長協助。
- (二) 對於剛剛日日春協會代表吳小姐的意見，在此就程序部分進行回應，本案確屬事業及權變計畫併送案件，辦理公開展覽及公聽會，即今日此場，然於大法官 709 號釋憲案後，都市更新條例施行細則已配合修正，在計畫核定前須辦理聽證會，且審議期間若相關市民或地主有意願或提出陳情，本處也會於審議時一併通知，可於審議會上陳述意見。

## 七、與會居民（○先生）

- (一) 這個公辦都更是新北市政府第一件最大規模的都更案，但是今天聽到在座的人有遇到遭小偷、被欺騙、被告的情形，本來公辦都更應由政府公部門主導來幫民眾過更好的生活，本來反對的聲音原是來自文史團體對文化古蹟的保存，現在更衍生出違占戶的爭議，原本都市更新美意，卻造成新莊居民的撕裂，此部分政府代表要做說明。
- (二) 請教黃林議員，從剛剛聽到現在，有老伯伯生氣，有民眾被欺騙、有被遭小偷，那您說要風華再現，但是都更走到這裡，您覺得新北市政府在做甚麼、皇翔在做甚麼？
- (三) 我認為要公辦都更，但是不是建兩棟大樓的方式。自 5 月 26 日新月橋啟用後，很多人騎腳踏車經過，並一路往中港大排玩上去，若



在派出所和武德殿這地區都更，更新後頂多引入二千多人，其實不用靠興建大樓來吸引這些人，新莊有悠久歷史，有日本、清朝的在串聯中港大排，可以留下日本時代的建築，臺灣歷史就會在這邊，真的不用靠那兩棟大樓，全台灣的人就會來到我們這邊玩，用觀光吸引人來。

- (四) 議員從前為了保存新莊文化資源努力，也為新莊付出許多，在這邊希望議員，可以在年底選舉前，邀請全新莊區居民，共同來探討新莊都市未來發展願景和這個公辦都更案的定位。

#### 八、與會居民（當地社區大學○小姐）

如同黃林議員所說，新莊是北臺第一街，雖然還不是普及於市民心中，新莊能不能有整體都市規劃和願景，讓新城區和舊城區可以有不同的樣貌。新莊的發展要往前、也要走、但是只能用蓋大樓的方式？毀掉武德殿和郡役所嗎？我們的都市更新要有新的思維。一個地方要發展，人和地方的故事也是吸引人的來源。

#### 九、與會居民（○小姐）

- (一) 與各位分享小故事，前日有新莊高中老師詢問是否有進行導覽，經過輾轉得知說新莊故事的人在社大；在議員擔任市長的時候，曾經有大力推動新莊故事，但想請問現在還有沒有人在說新莊的故事，有誰帶孩子親自下去走，去看那些從清代留下來的碑、匾或柱？
- (二) 我們現在已經有在為新莊國小的學生，導覽各認識新莊老街，從武聖廟甚至到海山里，我們現在就可以帶孩子去認識新莊，那為什麼我們現在作導覽這件事的人這麼少，在抱怨大家都不了解新莊的故事；所以我們是要靠兩棟超高大樓來努力嗎？會不會以後就和孩子說，不用再去街上看，因為未來會有文化性設施館，會以某種形式保留下這些郡役所的磚牆或文化設施在裡面，未來孩子認識新莊時，看完新莊故事後，就帶到旁邊的文化性設施，而不會再走入新莊廟街了。
- (三) 我們在導覽時，發現過程中，廟街地區缺乏開放公共設施或可以供學生休憩的空間，此部分有沒有可能透過武德殿和郡役所的保留，以復古而非仿古的方式提供出這樣的空間。

#### 十、黃林玲玲議員

- (一) 今天參與公聽會的感想，的確是應該要再多聽聽地方想法，好好了解、溝通一些問題應該怎麼解決，那任何解決方式，都應該要依照



法理情，有些個案，因為每個案情狀況都不一樣，只有個案的方式討論和溝通，才能圓滿處理，本人也很願意協助溝通。

- (二) 個人認為本公辦都更真的是個機會，我認為的新莊老街，應該是從大漢橋到輔仁大學，但是因為長久沒有好好的經營，所以漸漸沒落，因此我期望能夠靠大家協力來共同打造新莊風華再起。和各位報告，這都更案還是有遵照我們的要求和期許，立面的部分有保留舊有的風貌，古蹟的部分，更新後實施者也遵照要求，提供約 640 坪的文化性服務設施，這就是可以承載新莊百年歷史和門面的地方。
- (三) 最後，本次會議應該還是要回歸公聽會程序，聚焦在本案公辦都更，更新後應該要提供甚麼樣的設施和樣貌。還有回到地主、違占戶和實施者間，彼此共同努力，透過妥善溝通協調，達到多方圓滿的結局。

#### 捌、 主席結論：

- 一、 今天各方的意見都應該是充分表達了，本案屬於公辦都更，主辦單位為財政局，都更處為審議機關，剛剛與會相關權利人提出的意見，不論是誤會或是其他情形，都會再要求實施者盡力溝通協調，並盡量減少資訊不對稱的情形。本案公開展覽期間自 103 年 5 月 14 日起 30 日，公展期滿前仍可至公展地點翻閱計畫書圖，倘有陳情意見今日未及表達者亦可以書面方式提出，更新處會彙整提供委員審議時參考。
- 二、 關於當地居民及公民團體所提意見，在場也有都更委員出席，相關建議也都會納入後續委員會審議參考辦理。

#### 玖、 散會：16 時整