

參、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

本案權利變換地區位於新北市新店區文中路(12M)、國校路(10M)及新店路(12M)所圍成之街廓內。基地北側隔著文中路即是捷運新店站與公車站，西側則鄰近碧潭風景特定區。(詳圖 3-1)

二、權利變換範圍總面積

本案權利變換地區座落於新北市新店區碧潭段 130、141、142、143、143-1、143-2、143-3、144、145、146、147、148、149、150、151、152、154、155、156、157、158、159、160、161、161-1、162、163、164、563 地號等 29 筆土地，土地面積共計 3,774.07 m²。(詳圖 3-2)

新北市新店區碧潭段 190、191、221、222、223、224、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、243、244、874、875 建號等 26 筆建號，合法建築物面積為 2,496.37 m²。另有 4 筆(新店區國校路 2 巷 1、3、5、7 號)於 35.07.15 建造，為實施建築管理前之建築，已提供合法建築物證明(詳事業計畫-附錄六)屬合法建築物，面積為 291.30 m²，總計 30 筆建築物之合法建築物面積為 2,787.67 m²。(詳圖 3-3)

三、鄰地協調情形

(一)基地南側

基地南側鄰近之水溝屬於農田水利會所有，該水溝目前仍使用中，故未納入更新範圍。

(二)基地西南側

基地西南側為新北市新店區碧潭段 165 地號(詳圖 3-2 及圖 3-4)，登記日期均為民國 36 年 7 月 1 日，所有權人共有 12 位；新北市新店區碧潭段 189 建號(詳圖 3-4)，於民國 84 年 7 月 18 日辦理繼承登記。該建物所有權人為土地所有權人姻親，年事已高且行動不便，經多次溝通均表達不願參與更新，且不願出具任何相關證明；經其說明，土地所有權人已全數死亡(未辦理繼承亦未實施列管)，子孫人數眾多，不知聯絡方式，且土地權狀標示內容，均未註記土地所有權人相關聯絡資料，且實施者亦無公權力可查核，故該筆土地及建築物無法納入本更新單元範圍內。

(三)基地北側

基地外北側碧潭段 131~140 地號，因為緊鄰 12M 文中路，現況均為店舖出租，且土地及建物所有權人年事已高，生活上不願再有任何變動，現在靠店舖出租效益尚

可，均表達有生之年已不願再搬遷之意願，經多次發函均無意參與本更新計畫。

經 98 年 06 月 25 日「都市更新暨都市設計第二次專案小組聯席審查會議」委員綜合意見『基地北側建築物建議以附帶決議方式，於事業計畫核定前，倘更新範圍北側基地有意願更新時，實施者應納入一併更新。』故實施者於 98 年 8 月 6 日新店市碧潭活動中心召開「新店市碧潭段 131 地號等 9 筆土地」擴大更新範圍說明會，希望所有權人能同意參與更新。

其中僅 136 地號之地主林□宗表示願意參與本案更新，134、137 地號之地主陳□女及楊□金未表示意見，133 地號楊林□霞未出席，其餘 131 地號林□子、132 地號黃□琰、138 地號楊□旺、139 及 140 地號張□陽均堅決表示不願參與更新。會議中實施者表示「希望所有權人能於一個月內同意參與更新，並同時完成事業計畫同意書之簽訂」，以利整體更新案之進行。至今各地主不參與之意願並無改變，而表示同意參與更新之 136 地號正好位於中間，故無法將其納入本更新案。

四、更新單元劃定基準

鑑於計畫地區內建物結構老舊，環境窳陋，居住安全與衛生堪慮，又緊鄰碧潭風景區及捷運新店站，嚴重妨礙都市健全發展及市容景觀。故依「新北市都市更新單元劃定基準」，自行劃定更新單元，詳表 3-1。

表 3-1 新北市都市更新單元劃定基準表

評估指標	說明	審查結果
(一) 臨接計畫道路或街廓內面積均在一千五百平方公尺以上者。	本案基地面積 3,774.07 m ² > 1,500 m ²	符合
(二) 臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上者。	本案基地臨接 12M 新店路及 10M 國校路，且面積 > 1,000M	符合
(三) 街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而有益建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在一千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。	本案基地面積 3,774.07 m ² > 1,500 m ²	符合

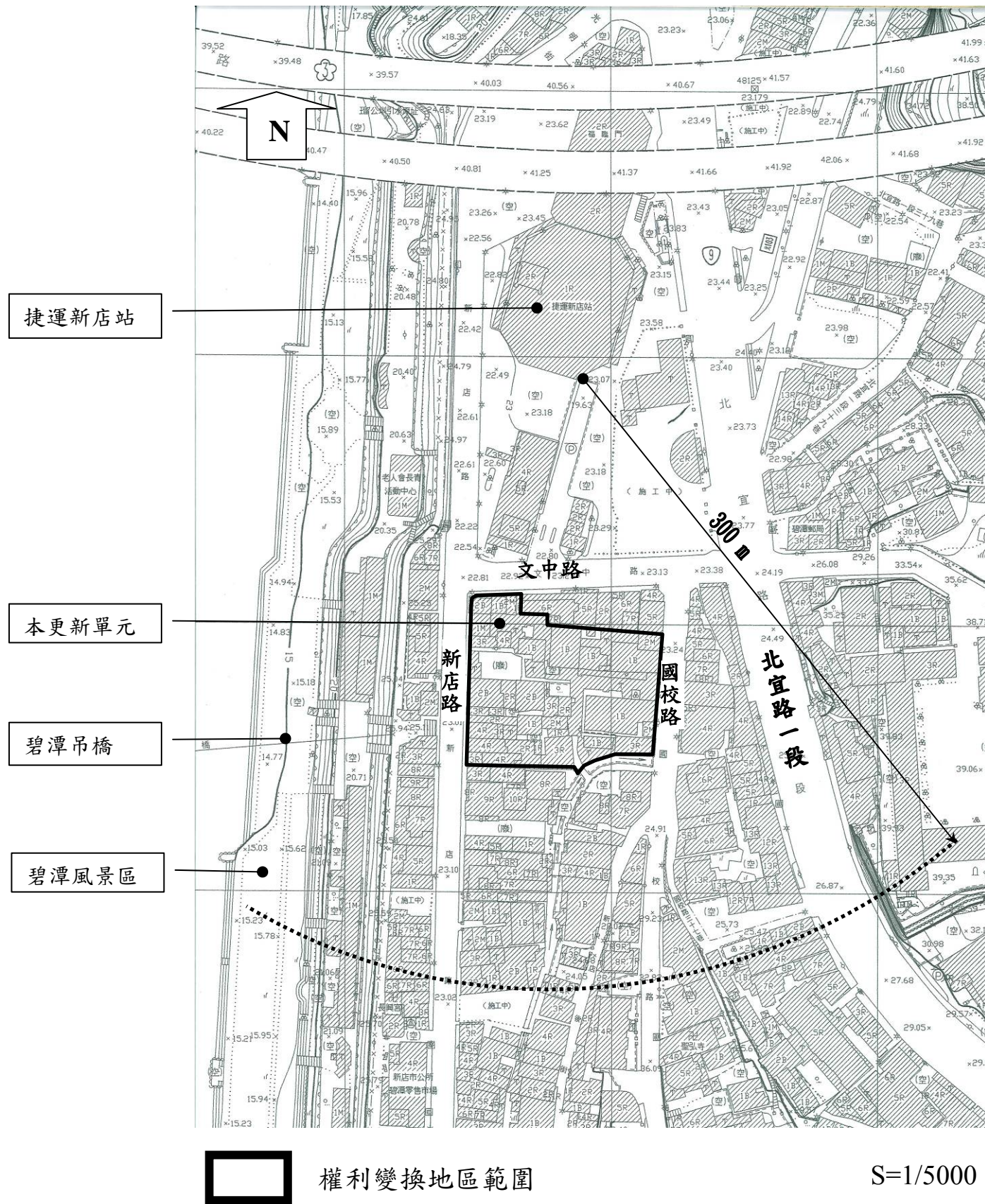


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

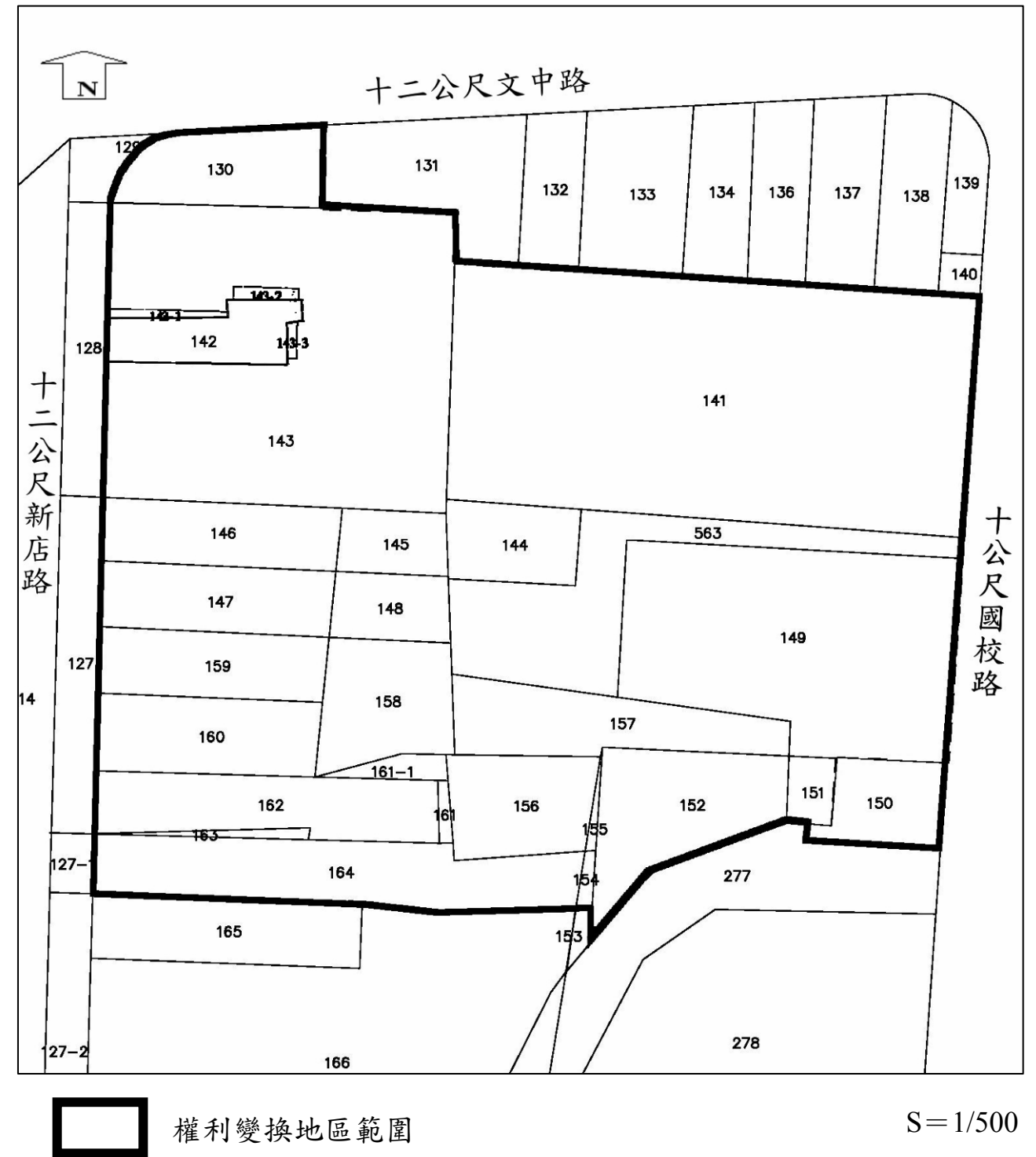


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖(S : 1/500)

