

# 擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 31 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

## 會議紀錄彙整

一、時間：中華民國 110 年 07 月 24 日（星期六） 10：00AM~11：10AM

二、地點：新北市三重區福德南路 35 之 1 號(三重區清和里服務處正對面)

暨視訊會議平台(Jitsi Meet)

三、主席：及福建建設股份有限公司 林紘維

四、紀錄：大展資產顧問股份有限公司 鍾嘉珊

五、出席人員：詳 簽到簿

六、意見交流：

(一) 福德南路 59 之 5 號 1 樓/沈金益先生（書面意見）：

我們這一塊基地上下方都已是新穎建物，希望有朝一日換到我們，請問有甚麼方式可以加速審查或節省時間呢？

答覆：本案於辦理自辦公聽會完成後，彙整相關資料將事業計畫向新北市都市更新處報核，就會進入審查作業程序。如更新範圍、容積獎勵、建築設計審查無誤，會在下一階段選配更新後房屋、審視實施者共同負擔等之權利變換程序。在這審議過程中，如果大家共識度夠高，使同意比趨近或達成 100%，即表示在實施者與地主溝通情形、更新意願、同意相關計畫等無疑，程序上就會僅就實質內容來把關審查而已。因此，尚未同意之住戶或是已同意但有相關疑問者，希望向我們反映，讓我們有省視、改進或是溝通協商的機會。

(二) 中央南路 90 巷 3 號/張凱軍先生（書面意見）：

參考貴公司提供此次公聽會資料，都更劃定 31 筆土地區域，已有八成以上住戶與面積同意進行都更，感謝貴公司的努力成果，讓我們這個老舊社區見到重生的希望。然經過一年餘，歷經多次公聽會與協調仍有住戶在猶豫，無法達成都更共識。

在此，強烈建議：

按都市更新條例的立法精神，以及保障八成以上已同意都更戶的權益，依法加速更新時程，切勿不斷反覆及冗長的協商與行政程序，浪費雙方時間，應該盡早完成此都更案，讓都更戶皆有一安全和美觀的居住環境，謝謝！

答覆：感謝住戶們的支持，讓本案可以在短時間從事業概要的 26 筆範圍擴大到事業計畫的 31 筆範圍，我們將盡速的彙整相關資料將事業計畫向新北市都市更新處報核。有關鄰地協調部份，可能我們街坊鄰居有諸多考量而無法與本案一起更新，除了會顧及保障已同意都更戶的權益，在都更程序加緊辦理外，鄰

地部分實施者還是會再努力溝通協商，並且依新北市都市更新處於 110 年 7 月 22 日新北府城更字第 1104657867 號函頒佈「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定，相關範圍討論與決定已有明訂，一切均依法辦理，請各位住戶放心。

### (三)福德南路 61 號、61 之 1 號、61 之 2 號/林美秀小姐（書面意見）：

1. 就以本計畫案為例，請舉例說明都市更新條例第 23、37 條的意義？
2. 計畫案 P20 頁註 1 請說明。
3. 計畫案 P20 頁獎勵 43.67%與之前 63 號未納入前相同，但增加容積移轉 945m<sup>2</sup> (10%)，又財務規劃構想費用中提列 4070 萬元，住戶因土地持分稀釋，請問實施者是否有回饋機制？
4. 共同負擔 187,061 萬元，是實施者與住戶各 49.99%？更新後辦公室均價 45.5 萬，住宅均價 53.5 萬做找補嗎？這是目前建物附近行情嗎？
5. 請說明車位、房屋價值的分配方式（更新前→更新後）
6. A 棟與 B 棟每層每戶的坪數，請告知。

答覆：

1. 都市更新條例第 23 條主要是在表述更新單元的劃設得符合新北市政府所定更新單元劃定基準，就是我們從事業概要就常常說明”要有做都市更新的條件”，並非隨意劃設一個範圍來邀約大家更新。都市更新條例第 37 條主要是在表述當實施者經前述檢討劃設範圍是有符合政府規定後，就此範圍來爭取同意，而本案屬於第 23 條自行劃定單元者，全案面積、人數等同意比例須超過 80%，才可以實施更新並往事業計畫與權利變換計畫等程序進行下去。
2. 原本新北市都市更新審議為都市更新與都市設計聯席審議，於 108 年 7 月 3 日都市計畫法新北市施行細則第 45 條修法，若爭取的容積獎勵加上法定容積沒有超過 1.8 倍，就可以免都市設計審議。
3. 容積獎勵簡報頁面誤植，感謝林小姐提醒，隨會議記錄寄送更正頁面。容積移轉所增加的面積全數反映在更新後建物坪數上，並依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列相關購買證明，並經由審議會來分析檢視容積取得成本提列之合理性。雖然有容積移轉的共同負擔比例較高，但所營造出來的總銷面積及總銷金額也相對增加許多，以全案總體來檢視容積移轉後的效益是正向加分的。
4. 本案於事業計畫階段有委請一家估價師針對建物拆遷補償單價、租金行情及周邊成交案例來分析提供，相關資料有載在事業計畫第五章節。待事業計畫之更新範圍、容積獎勵、建築設計審查無誤後，進入擬訂權利變換計畫階段，遴選抽籤選定三家估價師，並訂定「評價基準日」來作為價值認定的時間點。
5. 有關選配原則載在簡報第 23 頁、事業計畫書第 15 章節。未來於權利變換

計畫階段，會依上述第 4 點回覆進行後，即出現每一地主的「應分配權利價值」，依此價值來選配更新後房屋及車位，希望每一戶單元配一部車位，並希望總選配價值以不超過或不低於 110% 為原則。

6. A 棟為集合住宅使用，每層規劃六戶，登記坪數約 18 至 38 坪左右；B 棟為辦公室使用，每層規劃四戶，登記坪數約 25 坪至 33 坪左右；對於有大坪數需求的地主，AB 棟都可以有合併戶的規劃。

#### (四) 福德南路 59 之 6 號三樓/許江維先生 (書面意見):

聽說還要鄰地協調，我們這一塊已整合多年又多家建商來訪，好不容易有個實質的進展，對於不願意參加的人已調查多次，是否一種可以一次定案的方式，希望不要被不願參與更新者影響我們。

答覆：感謝許先生從事業概要 26 筆範圍願意當任申請人，到現在有幸擴大到事業計畫的 31 筆範圍，我們將盡速的彙整相關資料將事業計畫向新北市都市更新處報核。有關鄰地協調部份，會顧及保障已同意都更戶的權益，在都更程序加緊辦理外，鄰地部分實施者還是會再努力溝通協商，並且依新北市都市更新處於 110 年 7 月 22 日新北府城更字第 1104657867 號函頒佈「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定，相關範圍討論與決定已有明訂，一切均依法辦理，請各位住戶放心。

#### (五) 福德南路 65 巷 7 號 4 樓/張美慧小姐(線上發言):

不好意思，前面聲音斷訊沒有聽很清楚,請問現在是還沒有送件嗎?是要等到 8 月初才送嗎?

答覆：本案於辦理自辦公聽會完成後，得將會議紀錄彙整並再次寄發給各位地主後，才能將事業計畫向新北市都市更新處報核，我們再加緊辦理縮短時程，請見諒。

#### (六) 福德南路 61 之 1 號五樓/徐嫦英小姐(線上發言):

抱歉未聽清楚部分，請問 A 棟每層幾戶？最大坪數、最小坪數約多少？公設比目前預計多少？圖上看到每層是 7 戶喔。之前的承諾公設約 30-32% 怎越來越高，是否儘量降低？

答覆：A 棟規劃 A1、A2、A3、A5、A6、A7 共六戶，依華人習俗盡量避開編號 4，故以致誤認每層有 7 戶。公設比 33%~35% 只是經驗值，未來將請地政士詳細計算實際比例並告知所有住戶。

#### (七) 福德南路 65 巷 9 號 4 樓/謝欣純小姐(線上發言):

33-35% 的公設比是不是有點偏高？政府部門是否有規定規劃趨勢不超過 30%？

答覆：政府未規定公設比之高低，公設比 33%~35% 只是經驗值，未來將請地政士詳

細計算實際比例並告知所有住戶。

## 七、與會單位意見

### (一) 專家學者/江晨仰估價師

大家好，我是新北市不動產估價師公會的理事長，也是新北市都市更新審議會的委員，很高興今天以專家學者的身分來參與這一場公聽會，以下有幾點意見跟住戶分享：

1. 公聽會目的:公聽會的召開主要是聽取各位住戶的聲音，會後作成紀錄送進審議會供我們委員參酌，包括像範圍的合理性(擴大或調整)、建築設計及環境協調等狀況，皆會在審議會中去做審議。
2. 容積獎勵:都市更新獎勵上限是 50%，本案目前提列 43.67%，雖然說每一項獎勵都要附上代價或成本，但與上限 50%還有些許差距，也許建築師還可以再努力一下，其獎勵值的合理性會在審議會的時候去逐項作檢討，看能不能再幫地主爭取更大的權益。
3. 稅賦優惠:依本案屋齡來檢視，地主住在這邊都已經很久了，所以土地增值稅應該是很大的金額，而本案實施方式採權利變換，能幫地主省 40%的土地增值稅，是極大的一項優惠。
4. 同意比例:今天線上視訊會議有很多人參與，表示大家都很關心這件事情，目前同意比例約八成，表示說還有一些地主尚未同意，我不管以委員或學者專家的身分都是採盡量鼓勵的態度，希望大家趕快去和尚未簽的同意書的鄰居鼓勵一起來參與本案，把房子蓋起來，我們做這些事情才真的有意義。

最後我在這邊預祝大家這個案子能夠成功順利，讓大家能趕快有新房子可住，以上，謝謝。

### (二) 專家學者/陳叡澧建築師

有關意見提供部分，剛江委員已提點很多，且在行政程序上更新處都會積極地協助大家執行這個案子，最重要還是鄰居之間的共識度及大家一致去完成這個都市更新案的積極度，那針對本案整個內容，我大概有幾點意見提醒規劃單位、建築師及各位鄰居共同注意一下。

1. 都市更新審議原則:有關一樓配置退縮的部分，今年 5 月頒布的審議原則中新北市都市更新獎勵第 5 條所涉及的獎勵(即退縮 2 公尺的部分)，原則上還是要盡量朝向採開放性可以供公眾通行或是使用的方式來規劃設計，可能這個再將來要特別注意，那如果有困難，那針對這個部分要特別跟審議會解釋。
2. 容積移轉:建議規劃單位還是要先行送建築師公會容積評點的審查，確定此案的容積移轉基本評點的量。
3. 都市設計審議原則:雖然本案不用送都市設計審議，但是有幾個地方的原則可

能還是要提醒注意。今年 1 月頒布的都市設計審議原則中針對商業區的部分，如果有分棟設置商業及住宅的部分，商業大樓要鄰近主要道路為原則，除非我的旁邊的鄰地也是具商業使用、延續性，當然也可以設置如同現在規劃後棟的方式處理，但必須請規劃單位針對這些部分，要多提說明跟審議會報告為什麼要這樣做；另外汽機車設置的部分，都有符合審議原則的概念，但是可能實際上的需求量還顯不足，請實施者在再去思考跟調配。

4. 更新時程:建議在時程上表述，可能可以改用第 1 年、第 2 年、第 3 年的方式，那真正實施權利變換的時候把它確認下來，這樣可能會對將來在整個報告書製作上比較不會有問題。

最後還是重複剛江委員所提的，案子要送件還真的是不容易，已經走到了超過 80%的鄰居都有共識度且接近一個成熟的案子，所以也期望本案子將來可以順利地趕快完成，不管是在環境上安全度，還是高齡化住宅的改善，期望對整個鄰居跟環境有一個比較好的生活環境產生，以上謝謝。

### (三) 清和里里長

各位鄉親大家好，很高興今天及福建建設邀請來參與自辦公聽會，因為疫情關係，大家是用線上視訊方式參與，那我也在此希望大家鄉親能夠遵守防疫的規定，讓大家都能夠身體健康，不要確診。

因為我們南區算在三重較早開發的地區，所以我們很多都是很久以前的建築，這次及福建建設來我們南區來做這個建案感到高興，因為最近地震頻繁，還有一些災害，房子老舊就可能是要更新，希望大家可以再努力營造更好的環境，把南區建設起來，謝謝大家。

### 八、結論：

今天召開事業計畫的自辦公聽會，感謝里長提供我們這一個場地，能夠讓我們的公聽會順利召開，也謝謝本案團隊在此說明給各位地主了解，更謝謝地主能夠踴躍參與這次會議。接下來本案進度，將進入報核及實質審查。我們會加速更新的速度，接下來的計畫包括很多的內容我們可能無法口頭說明得很清楚，所以希望各位地主或是權利人能夠踴躍跟我們討論，或是讓我們說明給您們清楚。尚有很多不完善的地方，也請各位地主提出讓我們持續精進，相關資訊與進度也會在及福網站持續更新。再次謝謝大家能夠來參與我們這次的會議，也希望本案能夠圓滿且加速。

### 九、散會時間：中華民國 110 年 07 月 24 日（星期六）11:10AM