

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鄰地協調會會議紀錄彙整

一、時間：中華民國 110 年 10 月 09 日（星期六） 10：00AM~11：30AM

二、地點：樂之町接待會館（新北市三重區元信一街）暨視訊會議平台(Cisco Webex Meet)

三、主席：及福建設股份有限公司 林紘維董事長

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、簡報：請詳及福建設「鄰地協調會」錄影檔

六、意見交流：

(一)911 地號楊憶芬：我們意見已表示在陳情函，我們願意參與本更新案。

答覆：如 911 地號有意願參與本案且出具同意書一起參與更新時(相關合作方式都可以會後與實施者協議)，紫色區塊(福德南路側)的同意比率就有機會達 8 成，也很期待尚未同意戶能提供其他想法或意見，讓實施者團隊可以有改善的地方，或任何想法都可以公開討論，實施者及團隊都虛心接受住戶的指教並一同努力。

(二) 911 地號楊憶芬的兒子：

1. 可以理解更新時程以及 31 筆住戶想要加快更新的壓力，但對於整體程序建議要秉持比較中立的立場，未來都更處可能召開更新單元諮詢會議及審議會，是不是可以說明簡報中「事業計畫報核後主動表示有意願者」這個頁面的意思，例如紫色範圍的部分到底有幾戶表達意願及 31 筆土地範圍部分有幾戶未表達意願等，打勾是指同意嗎？不論在更新單元諮詢會及審議會，相信審議委員都會關心，這其實是一個來回的過程，不可能一個步驟就把協調過程給跳過，在簡報中好像僅有本次的機會可以表達，然後就可以很順利進行事業計畫程序，這應該是不存在的事實。
2. 我們也不希望延宕到 31 筆土地都市更新程序，我們僅要求友善、平等，好好討論的一個過程，也不太了解及福團隊合作結構及陳先生角色是如何？可能在整合過程中，也產生一些不舒服的說明或誤解等等，是不是有檢討的空間？

答覆：

1. 有關整合情形打勾部分的涵意：該部分代表已簽署合建契約書以及事業計畫同意書，故以「打勾」來表示該住戶想要加入本都市更新案範圍內並且已達成法定要件；另外重申，各位住戶與實施者合作方式不管任何形式，唯一在都市更新程序中確認參與都市更新的法定文件就是「事業計畫同意書」。
2. 有關鄰地協調程序（私調）部分：首先要澄清，本案從事業概要送件時開始進行鄰地協調說明，加入 5 筆鄰地地號取得重大進展，並達成事業計畫送件的門檻比例而申請送件報核，過程中已確認過 2 次意願，本次為第三次辦理

協調會議並進行說明。當然以都市更新增進公共利益角度，也希望都更重建範圍越完整越好，故如同您所說的這不會是最後一次召開協調程序。有關本案範圍諮詢會向都更處確認內容如下，都市更新範圍諮詢會議中，會邀請 2 個小組的召集人一同參與，針對本案範圍提出範圍建議，若是希望本案擴大範圍，實施者一定會持續努力；但若持續一定時間且並未能徵求到任何法定文件（即事業計畫同意書），僅是口頭表示有意願之口述、口號，那實施者就會再次提會討論或發函懇求續行程序。故謝謝您的建議，讓我有再一次說明清楚的機會，溝通過程會一直持續並做成已徵求同意跟未能徵求同意的原因，來向審議委員說明，但諮詢會議並不會無限的召開，因為在文林苑案之後以及 108 年都市更新條例修法後氛圍的改變，舉例來說，簡報中右上角灰色區塊就是無更新意願者，此情形委員也不會強行要求實施者納入範圍。假設紫色區塊同意比率已達 7 成 5，委員一定會請實施者再次努力。而新北市政府為處理都市更新事業程序終結前之更新單元範圍調整作業程序及相關事項有所依循，訂有「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」，並於 110 年 7 月 22 日新北府城更字第 1104657867 號令訂定發布，我們將依循此要點辦理。

3. 本案相關會議、案件說明、計畫書皆公開放置於及福公司網站，對於實施者團隊傳達方式有任何不滿意或質疑，想要有公正第三方尋求確認說明，亦可透過諮詢都市更新處來求證，這也是都市更新案資訊公開透明的方式之一；另有關是否可直接與及福建設來進行討論，會後將安排相關人員與您接洽討論，也不限於各種邀約場合、或合作內容想法、討論人員對象等，我們及福團隊都可以因應各位住戶需求，全力配合並盡力達成。

（三）899 地號陳林素珠的兒子：

1. 本案目前建築量體會蓋多高？公設比為何？
2. 若與實施者合建，其合建比率為何？分回坪數？
3. 是否有不參與合建而以買斷的方式合作，實施者收購價（買賣價格）為何？

答覆：

1. 有關建築量體及公設比部分：目前建築量體規劃在地上 24 層、地下 4 層；公設比部分落於 33~35% 區間，主要集中於地下室車位公設，未來也會與住戶、實施者及福建設討論公共空間之設備規劃部分。
2. 有關合建條件部分：以持有土地每坪分回 5 坪房屋面積計，每戶分配 1 停車位，另外 1 樓部份額外補貼依現有建物面積每坪補貼 10 萬元；有關買賣收購價，請您會後留下來討論合作方式。

七、與會單位意見

（一）里長

三重南區很多房屋日漸老舊也有漏水的問題情況，都有急於改建問題，希望鄰地也可以一起參與更新營造更好的居住環境，里長也有遇到錯失都更重建機會而後悔的鄉親朋友，故期望各位鄉親能把握都更機會一起參與！

八、結論(主席)：

謝謝地主、里長參與本次鄰地協調會，及福團隊開發整合都市更新重建案都以多元化合作方式與各位地主溝通，我們合作方式不限於1種，任何形式、方式相信及福團隊都會保持開放的態度與地主溝通，包括剛才住戶有提到不管是合建亦是土地買賣斷斷…等等方式，合作方式不論是人、事、物、地點都可以公開討論，也可以透過里長、第三公證人等等任何形式，公司都可以配合，後續及福建設團隊也會努力溝通鄰地參與本案更新意願，期望可以擴大重建範圍，藉此提昇整體居住環境及規劃平面式停車位，以符合各位住戶對本更新案之期待，我們團隊將會持續溝通創造三贏，提昇居住安全環境品質，期盼各位住戶可以一起支持更新重建，謝謝大家！

九、散會時間：中華民國 110 年 10 月 09 日（星期六） 11:30AM