

# 「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」地主說明會

壹、開會時間：中華民國 113 年 8 月 30 日(星期五) 下午 7 點

貳、開會地點：新北市三重區正義南路 62 之 1 號地下室  
(光興市民活動中心)

參、開會議題：

- 一、本案商業空間與住宅單元安全控管等機制說明
- 二、建築設計修正內容說明
- 三、攸關合建契約對應建築修正後說明

肆、與會單位發言要點：

一、地主發言：

## (一) 葉小姐(中央南路 90 巷 6 號)

各位地主大家好，我上個禮拜有去參加第三次專案小組審查會，我先說一下，那天市府對本案的想法。因為我們向市府提事業計畫同意書的事情，大家的認知好像是為了擴大範圍而簽的，我不知道大家是這樣認為嗎？因為送進市府後，實施者今天兩棟變一棟或一棟變兩棟、同意書的日期沒有壓等，都是我們大家同意的。實施者只叫我們簽名，其他什麼都不要寫。市府給我的回答是實施者叫你簽你就簽嗎？簽了只能接受。這是市府的認知，因為市府委員的意思是我們全部都授權了，表示我們地主放棄了權利。所以我在會議上表達幾個問題，第一個在財務規劃的部分，我們目前聽起來還是不清楚這個財務的狀況。實施者在上一次七月份的會議(公辦公聽會)說「蓋一棟的要花 46 億，另外 30%是自備款、70%是融資」，因為有太多類似不好的案例，為了要保護與保障我們地主的土地權利，所以再次請問實施者我們的土地會不會被拿去銀行做融資？如何證明？你們口頭說(在上一次會議時、先前幾次的會議記錄中，曾經有提問過)不會拿我們土地融資，若根據上一次委員們說的建議跟指導，不能口說無憑就相信。

第二個，建築師將本案規劃的很漂亮很美，我當然知道十二樓、二十樓的景觀超美的，我也很想要，但是我更在意的是我要補多少錢才買得到這個房子？因為這個工程 46 億，我們的共同負擔就要 23 億，你請我們所簽的權利計畫只有寫 45%，這個部分我在市府會議上也有提出，因為我們家沒有錢，那工程 46 億，你有 45%的那個部份我不理解，我們問了也沒有回答，只有接到電話一直叫我們簽，可是在會議簡報上面寫說未來店鋪 90 萬元/

坪，旅館 50 萬元/坪，辦公室 50.5 萬元/坪、住家是 59 萬元/坪，停車位 235 萬元/部，那我想知道我有辦法取得到建築師畫得這麼漂亮的面河、第一河岸的房子嗎？我要補多少錢？我相信第一次到現在應該都沒有人知道，還是說有哪一些地主是清楚的請告訴我？就我們所知道的，其實本案有很多的問題，可是你們在公聽會上面都是跟委員跟市府講的，大部分的地主都非常滿意，只有小部分的怎麼樣狀況，可是大部分很籠統怎麼接受。

第三個，因為你們提到對於一棟的規劃，一個管委會，也提到管委會的組成比例是商業加上地主，就你們的規劃來看商業的比例大於住戶的比例，就是所謂的商辦的那個面積大過於住宅的面積嗎？若不是，好，但它是商業加地主的比例去做，那我們也知道所有的大樓交屋之後，所有的管理都是透過住戶們，跟那一整棟的住戶們再去討論訂出來的。所以現在你們所說的，以後 21 樓(管委會空間)全部給住戶，沒有人可以擔保？且我可能不要住高樓層，因為我怕地震，那我想要選商業的，可以嗎？因為你們剛剛有特別說到，你們非常寬容大量的把所有商業區給包了，但是我今天如果有商業區的需求的話，我們可以選嗎？以上是目前這三個問題。

### (第二次發言)

我覺得還是有一點疑問，就是你所謂的財務的這個承諾，不會送融資的部分，在你們送市府的簡報裡面，有所謂的財務狀況那能否加註說明「你們不會拿地主的土地去做融資」嗎？這應該是可以加註上去的一個承諾，而不是說我們只是這樣講講，到時候如又有問題，又變成是我們雙方的問題，而對市府來說，他們只是審建築法規、合不合消防建築或是否耐震等等問題，其他一概不管。政府只管你的容積率有沒有符合政府現在的要求，你容積率那麼大，其實對操作這個東西，好像也不是我們拿到那麼多。我們不是也是要換算下來才能知道說我們拿到什麼東西嗎？

第二個就是，針對權利變換的問題我還是很疑惑，因為在網路上查詢的狀況，權利變換是用坪數來換，可是查到的資料有很多種說法，所以我才需要實施者來解答。今天估價師我不管他估到多少的價格，你可以用現在既有發生的價格來算給我們聽吧？這樣應該可行吧？那你就把它算出來，然後跟我講。你哪一個部分沒辦法算，那也許我們自己都會去評估，可是當你現在講得這麼美好，12 樓你也可以選，20 樓你也可以選，我想選可是我買不起，說不定共同負擔一扣下去的剩餘價值，我換算回來之後，我連我自己的房子買不到，買不到之後你們再大發慈悲的用原價，還是用什麼價格把我的土地買走，可是這個價格到底是怎麼來的，我們也不知道。我們不知道這個價格、價值到底是落在我以後到底是要換還是不換？能換或不能換？因為我覺得您剛回答的問題，你們有你們的專業，但我還是聽不懂，因為我要的就是到底我能換到什麼，到底我要怎麼換？你說估價師評估可以預算一個數值出來，估算出的數值我們自己可以套，這個部分我覺得還是必須要說清楚。那為什麼我覺得不能再等到下一次，因為公聽會的委員就說這一次就是要先決定一棟

或兩棟?如前述所說是一棟的話，我們現在根本都是只有高樓層，可是我沒有那麼多錢，你雖然面河很厲害，可是我就是沒有錢，那你現在如果算給我們，至少還可以讓大家評估一下，我們到底要兩棟或一棟，至少我還看得到我今天找補後還有多少，我要不要貸款，我覺得應該會是這樣比較好。而不是今天結束了，然後下次審查會這些資料說，實施者都跟地主說明了，優缺點也分析了，對市府而言實施者都已經都做了，然後我們地主還是有疑問，但市府仍會繼續審核，而我們仍舊一頭霧水，等到你剛剛說的所有的規劃報告書都核完了，政府不會讓你再做修正。基這個部分我們還是要請你們幫忙解答一下，到底我未來是要找補多少?還是說我賣回去的時候價值到底是怎麼算，這個部分再麻煩你們說清楚。

最後，我們不是不願意改建，信任感不是我們破壞掉的，今天市府說不能撤案，因為他們共同負擔用 45%。如果大家有問題，下次審查會的時候，請大家去現場跟委員們講才有用，這個就是我要講的問題。

## (二) 歐先生(福德南路 59-5 號 2 樓)

各位地主大家好，第一點，我記得久保立旁邊那塊土地，建商就是把土地拿去融資，結果跑掉了，所有地主都在問他們要多少錢才能蓋回來?所以我們一定要及福建設確定保證，不能把我們的土地拿去融資可不可以?有辦法做到嗎?如果有辦法做到，我們會安心來合建。第二點，你們說有兩棟要改回一棟，有開過會議的到底有幾個住戶參加?有贊成，也有不贊成，到底有幾個人贊成?贊成的有沒有超過半數?同意的有沒有超過半數?若建商就糊弄我們地主，什麼都私簽，我從頭到尾仔細聆聽，都是在糊弄，隨便開個會糊弄一下，很多事情不要被建商騙，我真的怕我們所有地主被騙了以後搬不進來。在這裡請及福建設保證不會把我們的土地拿去做融資。

## (三) 黃先生(中央南路 90 巷 4 號)

我比較務實，我想回歸初心來討論，我看到你們一棟設計跟兩棟設計比較，我相信在座的地主一開始都聽到兩棟設計，如果當初建商跟你講(兩棟)要給你多少坪、公設比要 38%，我在此做個統計，願意合建有幾位?結果你已寫進契約後，現在又說一棟公設比較低，這對一開始就簽署的地主是一次的打擊。第二次，再來講你都知道會有商辦，是早就有陷阱，其實我本來就不同意，因為考量有小孩會複雜，可是你們在這次把它寫出來，在當初簽署的契約中，你們沒有告知地下一樓與地下室是相通的。如果你選擇 2 棟公設比就是 38%，請問一下有沒有在乎所有地主一開始承受的精神，而是現在拿出這種東西來給大家宣示，有什麼意義，我有看到你們的誠意嗎?

第二個有關耐震性，今天告訴我們越大棟耐震一定好，那你們敢講當初的設計耐震性不好嗎?另外，景觀有差異，請問一下 2 棟或 1 棟對我來說，你拿兩個爛蘋果讓我來選，我不知道如何選擇。今天就是商辦，假設它就已

經沒有安全性，你的商用公設比為什麼沒有辦法低，我要看到的是一棟的設計，公設不是一般的 35%，你為什麼不寫到 28%、27%、25%，這才是我們實際要的，而是在這裏要我們選問卷 123 有什麼用。寫出這些東西，只是在傷害彼此大家而已，我不相信當初簽的時候哪一個建商要告訴大家說，你的坪數多少坪？你可以一坪換多少坪？公設比是 40%或 38%？今天敢大喇喇寫在這個上面讓我們勾選，請問這種有什麼意義，回歸初心就先這樣講。看到這兩個方案這有什麼好討論的，也不會有結論。就算今天我想賣(更新後房子)，我告訴別人公設比 35%、38%，再加上出入動線又不安全，我拿什麼賣人家？或我怎麼樣住得安心？我相信這是在座大家的心聲。請問這件事情有沒有朝這個初心來大家來談論？如果沒有，這樣談下去有意義嗎？因為針對你們提出這個方案，就已經告訴我你們當初沒有告訴我的事實。

聽完建築師的解釋後，我會更擔心，因為我根本不是在意會震一秒、兩秒，我再講清楚，我不要聽這些東西。回歸初心，請告訴我你們的誠意在哪裡？大家再來談後續才進展的比較快速。

#### (四) 徐小姐(福德南路 61-1 號 5 樓)

各位鄰居大家好，今天我們為什麼會聚在這裡，就是我們的社區已經老舊了，以我家那一棟為例，會有牆面剝落的問題、有漏水的問題，這些問題往往會造成鄰居之間的不愉快，甚至吵架。再來常常有修繕的問題，很花錢也很困擾，尤其現在是人力很難找的時代，如果有需要修繕，可能我找人都要花很長的時間。所以基本上我是贊成改建。那剛有地主提到面河不面河等景觀問題，現在對我而言最重要的是安居樂業，我已經將近 70 歲了，我常常跟及福的人員講，我努力一輩子我看得我想用得到，尤其如果我們現在談成了，就像隔壁的盛河八方大概蓋六、七年了，我看到目前有燈光的住戶大概三戶，如果再等七年，我已經七十幾歲，我想在座的很多人，可能會到八十歲了，那有沒有機會看到，我不知道。再來，以現在我們的建築，大多有漏水的問題，請問大家會不會擔心大地震、暴雨等等的問題，我自己是很擔心的。因為我雖然有年紀了，但我還是會爬到水塔上面，但看到水塔已經裂了，以前本來還會去洗水塔，可是現在不敢洗，水塔的水泥已經剝落，我不知道我刷下去會不會把防水層刷掉。也擔心地震來的時候，把水塔震垮掉，可能會有更大的問題。好幾年前我也曾經問過水電師傅，如果水塔要處理的話要花多少錢，他報價大概十萬塊，且我還必須去徵求每一戶的同意才可以去處理，這是我現在經常擔心的問題。

我們因為很努力才會有現在的房子，但我們現在居住的房子安全嗎？你們會不會期待未來，在你們晚年時，像我現在這個年紀，我們能否住到一個安全又時尚，又符合現在安全係數的房子，這是我自己很期待的想法。我記得及福建設來跟我談的時候是 109 年，現在是 113 年，我們已經拖了 4 年，我跟他們沒有什麼關係，但是我想請問大家，及福建設是不是在三重地區，已經有歷史年代的建築公司，像我有很多朋友住在台北市，他們也有改建的

問題。我想每一個人的意見都會有點不一樣，但是如果我們跟公司之間沒有一點點的信任感的話，我覺得任何小事都會成為大事。如果我們有共同的想法，要朝著改建的目標前進的話，那我們應該把大事變小事，小事變成不是。我們要來解決問題，而不是說不合我的一點小意，因為我們真的是在跳一場團舞，否則我覺得我們的改建是遙遙無期。那我常常說行百里者半九十，我縱使做了 90%，但 10%沒有達到就功虧一簣。其實我列了一些想要問的問題，但剛剛我已得到答案，原先我要提的兩棟和一棟的優缺點在哪裡，而建築師也答覆了，我個人的淺見就是一大棟絕對是比兩棟要來的安全係數與耐震度會更高。另外一個大樓下面做商業區的問題(如商旅)。我的朋友住在火車站前面的新光三越大樓，大概 15 年前，我聽到他經常帶著三個孩子上學，我很訝異說那裡怎麼可以住人?是可以的，因為他們的管控做得很好，那今天很感謝建築師告訴我們如何管控，我女兒住在林口，他們的社區也是這樣，她住四樓，她沒有辦法到五樓，因為藉由磁扣已經管控了。我對於現在科技化的管控，我非常有信心。

第二個及福建設很努力，花了四年的時間，如果大家對他們不信任，那我想請問大家，有沒有認識的建設公司願意來面對我們那麼多的住戶，一個一個的整合，四年的等待真的很漫長。最早期的土開人員來跟我們提的時候，告訴我們現在有什麼獎勵措施，因為我的朋友在松江路那他們也有，趕 5 月 20 號就是有一些獎勵措施是中止，屆時會少了一些獎勵。另外，我也請教實施者大概公設比會多少，她說今天會給我解答，而我也問了一些朋友，現在的建案大概是 35%左右，所以如果我們重來的話，政府給我們的獎勵條件還會存在嗎?如果我們有一點信任感，也希望及福建設給我們每一個人滿滿的保證，讓我們有更好的建築、建材與品質，讓我們會很快得到新穎的建築，更重要的是安全，謝謝大家。

### **(五) 沈先生(福德南 59-5 號)**

我是福德南 59 號的住戶，民國 99 年參加久保立建設公司合建大樓，但因為停車位問題沒談成功，而如今已經民國 113 年了，總共拖了 14 年，當年我 58 歲，如今我已經 72 歲了，如果再來一個 14 年，那我就是 86 歲的老阿公了。我來談談福德南 59 號房屋的進況，59 號分前後四棟，前一棟一樓牆壁裂開，長長深深的裂縫，前棟樓上有兩戶都有壁癌就像被機槍掃射過的，後棟有一戶牆壁，樓上牆壁裂開一條長長的大洞，早上可以看到太陽，晚上可以看到月亮。這樣的屋況如果大地震一來，可能會出人命的，運氣壞的話可能會上天堂，運氣好的話可能也剩下半條命。所以懇請新北市都發局的長官們能多多幫忙，我們是小老百姓希望改建案能再往前跨進不要卡在這裡，已經卡很久了。

### **(六) 潘小姐(中央南路 90 巷 3 號)**

不管是在公展或今天，還是在上個禮拜我們去市政府，我們有幾個問題

還是要請及福回答。我們去年 6 月 10 號來參加簽同意書那場會議，明明就只有講說要擴大基地，要把 A 區 80% 併進來，那為什麼我跑去都更處問，他說我們簽了同意書是連建築規劃也同意進去，你們知道嗎？都更處認為我們很笨，問我們為什麼要簽同意書？那我很想問及福，請你們現在回答，為什麼不能公開說清楚講明白要用這樣騙呢？騙大家簽同意書呢？把兩棟改成一棟，裡面還藏了 69 間的小旅館，現在逼我們選你們這個方案，我為什麼要選有旅館的一棟呢？我請問你們為什麼要這樣強迫我們？大家簽了嗎？千萬不要簽，剛剛那張問卷現在不要簽，為什麼都要在會場要大家做決定？都不能回家做決定呢？我們上週五去開會的時候，主持委員說你們這些住戶都傻傻的，全部都簽空白同意書，建商把你們什麼家當都賣了。第二個委員說及福你們 7 月 23 日來當公辦公聽會出席委員，為什麼到 8 月 23 日(審查會)一個月內都沒有跟地主溝通，今天(8 月 30 日)才來溝通。可是你們溝通是叫我們選還是有旅館的方案，我就非常不能理解。第二，及福的資本額 2500 萬，現在要承包的是 46 億的建案，我查了資料，資本額必須是 1/4，就是將近 12 億才有保障，所以我剛剛還想把那個講話講最久的徐老師拉下來，請他聽一聽。我們都是 109 年簽約的，我們也希望趕快房子蓋起來，我們不是釘子戶，我們今天會如此生氣，是因為及福沒有做好溝通。你們沒有一個溝通的機制，沒有一個對話的平台，請問我們要去跟誰溝通？而且誰可以把我們的意見如實的轉給你們及福高層？你們要怎麼樣保證我們這一個建案不會變成爛尾樓，大家同不同意我的發言，同意請鼓掌。

### (七) 姚先生(福德南路 63-2 號 4 樓)

(書面意見)依據 2024 年 7 月 23 日新北市三重區福德南都更光碟資料：

- 一、P.99 頁圖 10-2 規劃設計退縮範圍圖、退縮 4 米正前與側面，做人行步道、側面與現有 65 巷是否合併成 8 米巷道。
- 二、P.231 頁一樓店舖 A1 至 A5 四間，皆有突出柱體為外空間，這此面積在二層成露臺，對應一樓是否具所有權。
- 三、P.189 頁表 18-2 效益評估分析表，分配比例所有權人 45.51%，實施者 54.49%，所有權人顯然偏低，請合理調整。
- 四、P.232 頁八樓 A7 位置於福德南路 65 巷轉角，其相應每樓層地板靠三根柱支撐，斜角跨距達 11 米以上，請問 SRC 結構如何加強這部分。
- 五、同意戶合約選正面 6 樓，目前 6 樓規劃商辦，將來如何選配，請說明。
- 六、管委會預留空間 7、21 樓，空間面積是否過大，請說明。

### (現場發言)

我只想問一下問卷上的問題，選項現在一幢一棟是 34 筆範圍，而一幢兩棟就是 31 筆範圍？所以如果說兩棟的話，回到 31 筆範圍，也就是說 907、

908、911 地號是不是就沒有了？

## (八) 謝先生(福德南路 63-1 號 2 樓)

照說你的說法這張問卷應該修正一棟或兩棟都是 34 筆，而不是秀出來兩棟是 31 筆、一棟是 34 筆，這樣會讓人誤會。此外，剛剛及福提到一個重點說，原本六樓可以到八樓，或者是八樓分到十樓。那我想請教，所有的主總共幾戶，假設是 80 戶來講，你給我們的資料，電腦裡面光碟的資料是 1 層 13 戶，那我問一下我們如果要分配，我們地主要幾層才夠我們配回，但是如果說按照剛剛算出來，實際上只有 60 幾戶而已，那我們地主如果有 80 幾戶，夠我們分嗎？那是不是每個地主要拿錢來做補貼，請及福回答我這個問題。

剛剛很多問題都沒有正面回答，比如說當初原本談的是兩棟，但現在變成一棟，為什麼沒有做解釋？你們現在是不是都是以一棟來說明，說明一棟的安全性，還有耐震係數多少？為什麼不一開始告知兩棟後來變成一棟，這些應該要事先就要告知住戶，像我們也不知道，直到上次開會的時候，才知道說原來有兩棟變成一棟，我覺得很莫名其妙。所以很多問題是建設公司並沒有正面回答住戶的問題與我們想知道的答案。

## (九) 張先生(中央南路 90 巷 3 號)

我是 90 巷 3 號，我也是 109 年就簽了同意書，我們也很希望整個案子能夠儘速的完成。我相信這是每一個住戶的心願。但是我們當初在簽約的時候，就是兩棟的概念，我是反對一棟的，因為我不要旅館在裡面。就像剛剛建築師所介紹的，有一個非常完美的案例，一到十樓是一個完整的一個觀光旅館，但我們不是，我們是夾層的旅館加上辦公大樓，是一個非常複雜的環境。而且建築師告訴我們說以後這個商辦進來，我們也不清楚他可以做什麼的用途？這讓我很害怕，所以我是絕對的反對。如果及福真的很有誠意，他希望二到七樓，全部由他們來負責旅館的業務，也許我們可以考慮。因為事權統一的話，旅館他們自然會管理的很好，但是如果還有很多的辦公大樓在裡面，這些的住戶就非常非常的複雜，那你像你們規劃二到四樓有六大戶，等於有六個老闆進來，所以我不贊成。第二個，你們說每一個樓層加兩層樓讓我們去選配，這個我也不贊成，因為我們已經損失很多了，商辦一起來做這個價值，跟純住宅的價值差太多了。而且你們再給我們只增加兩層價值，我們有八十幾戶，大家都在二到六至七樓之間選配，現在改成一棟只有十三戶，那我們不得已就必須選到十樓至十一樓再貼錢，這個是我個人的意見，所以我絕對不贊成。希望你們能夠把我們住戶的意見能夠聽進去，還是回到兩棟的概念，從你們 6 月 10 日這個圖示，後面的商辦不是兩根柱子，是三根柱子，我看得很清楚，所以是一個結構好的，也不會造成很大的危害，謝謝。

## 二、顧問團隊綜合回應：

### (一) 建築設計

1.關於管委會的比例回應：住宅使用大約占了三分之二，商業使用約占三分之一，所以住宅使用人數投票率占了三分之二，商業使用比例占三分之一，依比例計算，主導者為住宅使用者，社區以住宅為主要的管理方式。目前規劃地上 21 樓，商業使用樓層 1~7 樓，住宅使用樓層 8~21 樓，其管委會使用空間(7 樓及 21 樓)比例，也差不多依 1/3 與 3/2 比例分配規劃。

2.關於建築棟數規劃問題：

(1)原始設計從剖面圖上來看，原地下室是相通的，地下室不可能完全分兩棟設計。而且新北市有開挖率的限制，開挖率大概有 7 成加 50 m<sup>2</sup>，地下室有開挖面積的限制。

(2)本案無論一棟或兩棟耐震皆可符合耐震規範，只是如果地震從東西向來的話，建築物搖晃的幅度會比較大；若裝設制震器可以降低搖晃時間增加舒適性。上週市府審議委員也說到，因為南北方向有四根柱子在抵抗，另外東西方向就只有兩根，此建築物抗震性較差。有關兩棟的間距設計會保留 5~6 米，且考量採光的關係，當兩棟的時候距離太近時，整體景觀效果就沒那麼好。

(3)有關公設比，商業使用與住宅使用分別計算。住宅使用之公設比計算，公設使用面積有：標準層有四部電梯、兩個樓梯間、梯廳及排煙室等空間。一樓有住宅專屬門廳、管理員室、信箱、自行車位等空間。地下室有機車位及機電設備等空間。屋突層有機械室、水箱及梯廳等空間。依上述公設面積計算，公設比約在 35%上下，實際公設面積將於聽證會後之更新階段，將請代書實際計算正確之公設比，且 21 樓的公設，整個都是屬於住宅社區的公共設施部分，住戶們確實都可以使用的到。

3.關於其他建築規劃綜合回應：

(1)本案是依建築線向基地內退縮 4 米作為人行步道空間，為無償開放予公眾使用，實施者亦承諾依規定提撥管理維護費用，未來統一由本大樓之管理委員會維護管理；基地南側福德南路 65 巷維持 4M 現有巷道現況。

(2)有關 2 樓 A1~A5 戶之露台屬於 2 樓 A1~A5 戶約定專用(特定戶別使用)，但沒有所有權，亦不屬於一樓產權，惟估價師會估算使用權於該特定戶別之房屋價值上。

(3)有關結構設計之問題，已經與結構技師初步討論目前結構是安全的，後續會由結構技師進場做整體細部規劃。

## (二) 綜合答覆

- 1.關於土地融資問題：**及福不會拿大家的土地去融資，如同小姐說的有沒有白紙黑字，有！合建契約裡有寫。雖然市府不看私約，可是還有民法，若要白紙黑字，也確實有簽訂了。尚且，在融資這個部分，未來住戶們沒有交付你們的權狀、沒有簽署任何東西，其實建商不會也不可能去做融資，當然如葉小姐講的能不能在計畫書就加寫這一條，我們試著來在報告書寫看看，因為它就是承諾。但市府有一定他們的格式，我們會試著寫進報告書送進去市府，倘市府說這涉及你們的私約內容，不宜登載，那就會有補正意見或是會議紀錄也載明這樣的過程，不知這樣好不好？但再次強調，及福不會拿大家的土地去融資。
- 2.有關共同負擔問題：**共同負擔 45%的這個部分，由於本案是採事業計畫與權利變換計畫分送，所以你剛剛講的那一些比例，跟剛剛講的那一些我們現在列在報告書上面的均價，都還不是確定的，需等事業計畫核定之後，往擬訂權利變換計畫過程中，會請估價師評估之。再都更條例 108 年修法之前，三家估價師皆為實施者指定，但是有詬病，於是修法之後，只有一家可由實施者推選外，其餘的兩家是要透過公開程序，委由公正第三者或由住戶抽籤選出來，抽出來之後才進行權利變換的評估。也就是說，權利變換計畫送件的價格日期還沒訂，很多數值就無法是肯定句。這包含之前有一位小姐在前幾次會議都講到租金水準已不符合行情了，如果說未來到了擬訂權利變換計畫有估價師進場，會依照評價基準日的價格日期水準估算，也才是大家選配當下的價格，再這樣數值都未定的情況下，及福跟你們簽了合建契約，跟住戶保證，不管市場的變動、造價的變動，任何的風險皆由及福承擔，簽訂(固定)坪數給大家的。不知道有沒有勾起幾年前我們來跟大家拜訪的時候的一些印象，我們是簽訂(固定)坪數給大家，所以不管任何的波動，及福至少保證給住戶的條件。  
至於權利變換機制與財務計畫等怎麼算，將下次會議專題說明。
- 3.關於商業空間使用規劃及選配問題：**商業空間的部分，如果說有人想要選配，誠摯歡迎，如以第三次專案小組的設計版本來解說，商旅部分，委員建議應以戶為單位來做選配，以戶來計算總價可能就會比較高，可能大部分的住戶都無法選配。可是辦公室就可以，所以如果說住戶們之後想要選商業空間低樓層的話，可以選辦公室。當然，剛剛是以第三次小組版來解說，而本次會議有做一項問卷，因為大家一直很關心商業空間的規劃，經過統計結果才會有做建築設計調整的空間，如有可能選配商業空間，請您幫我勾”有可能”，至少讓我們有個底，讓我們有朝這方面的可能性作做規劃。
- 4.關於 8/30 問卷說明：**這份問卷不是任何法定的程序，只是作為規劃參考的調查，問卷也不會是作為將來選配使用，其實實施者知道商業空間大

家都沒有意願，除了店面有機會外，但因為住戶擔心出入複雜、控管不易，所以我們才針對實施者未來要配合的商業空間作調查，像有一位小姐她於第三次專案小組會議中表示，希望 33%的商業空間要全部純商辦，但這是針對她個人的想法。也有些人勾選回來的是純商旅，在這漫長 4 年整合中，逐一辦訪過程後的想法，但有住戶質疑都是實施者在講，沒有明確化，所以我們才會想要經過這樣子的調查。確認各位的想法是什麼？畢竟，有可能我們是合為一棟的建物設計。第二個部分，問卷第一個問題，請放心，現在範圍已確認為 34 筆，不會再變回 31 筆。請大家回饋想法給我們，我們盡可能最大數量來做統計，統計完後寄發會議紀錄一個月內會再召開地主說明會。我們也知道住戶們很擔心，因為他們已經表達過不可以開完會就送審，我們承諾不會馬上急著送進去，一定會善盡溝通協調。

**5.關於合建契約對應建築修正後說明：**請詳 8/30 當日會議簡報第 28~31 頁說明。

**6.關於整合及程序說明：**從第二次公辦公聽會住戶反應到現在，其實當初這個案子在起案的過程中，是以概要 26 筆的情況下發展，好不容易我們集大成到事業計畫範圍擴大到 31 筆，而又在報核後有鄰地 ABC 區各自住戶有想參與意願表達。所以其實初心就是當 31 筆範圍的時候，即使它的形狀像一把槍，及福還是願意做，因為地下室機械車位會有賣不出去的情況，大家有沒有想過 31 筆的設計，建商所換回來的他賣得出去嗎？這就是實施者想要成就這個案子的初心。好不容易我們又花了快一年的時間，把 A 區納入變成 34 筆範圍，當然過程中我們試圖想要爭取國產署變 35 筆，但不管過程，如今好不容易範圍審定了，可以進行實際的審查了，但出現了一些聲音，不論是在公聽會上發言或是有出席第三次專案小組的這些住戶回饋給我們的，不如大家所滿意的內容，好，為時還不晚，實施者願意就現在開始來逐一有紀錄的來討論。有關公設比或選配樓層價值部分，第一是法規這樣訂列，第二當時的初心 26、31、34 筆等範圍，甚至及福今天也很有誠意，把合建契約中如果有異動的部分，以至於你們原本簽的合約裡有異動的情況下，也願意馬上增補。我們就用一點一點時間慢慢的來補上。也請見諒，當每一次補正或審議，皆有法規規定函覆時間，逾期是駁回，其實我們每一天都在跟時間搏鬥。90 天沒有補 A 區的同意書就駁回，收到會議紀錄後 90 天沒有函覆下一階段就駁回。所以目前規劃內容，也許不會是每一位住戶都滿意的，就從這次問卷調查完後逐一定案(棟數、商用空間類別等)，再來針對細節的部分，想了解公設比 38%裡如何計算等，我們把它公開呈現與討論。

其實大家在簽合建契約的時候，不知道還記不記的原來是想要申請容積移轉的，但因為本案距離台北橋捷運站很近，為 TOD 範圍，所以要做相關回饋才可以增額容積或申請容積移轉。故在容積獎勵有刪減的情況下，及福他們願意守住、保住給大家的坪數，皆為實施者的誠意與初心。

7.有關會議記錄說明：有住戶反映說每一次我們簡報所列之會議，有部分會議根本不存在或是沒有出席等情況，但其實簡報所列會議有一些為鄰地ABC區協商會議，或是針對當時A區尚未同意戶之會議，沒有每一場皆邀請範圍內(原31筆)的住戶，故實施者公開所有的會議紀錄，大家明天起可以點及福的網站，歡迎大家來審閱。未來的會議也都會製作會議紀錄，感謝住戶的叮嚀與提醒，我們可以做到的會盡力來達成。

### 三、會議結論：

- (一) 本案未來皆會將會議簡報資料及會議紀錄放上官網(<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>)並寄給大家。
- (二) 本案為期一週(113/8/30~113/9/6 止)針對建築規劃及商業空間使用類別及選配意願做問卷調查，統計完後寄發會議紀錄一個月內會再召開地主說明會，針對統計結果、公設比問題及權變找補機制等做說明。

### 四、問卷統計結果：

本案34筆土地面積計有2,527.51 m<sup>2</sup>，土地所有權人人數共81人，其坐落合法建物面積計有7,645.26 m<sup>2</sup>，建物所有權人人數共77人。說明會會後為期兩週(113/8/30~113/9/13 止)回收問卷調查，計有55份問卷完成填寫繳回，統計結果說明如下：

1. 問卷回收數為55份，佔土地所有權人人數67.90%、合法建物所有權人人數71.43%，合計回收數之持有土地面積為68.76%、持有合法建物面積為75.12%。
2. 有關建築規劃方案之統計結果，統計選擇「一幢一棟」計有51人，人數佔土地所有權人人數62.96%，佔合法建物所有權人人數66.23%，並達土地面積58.49%、合法建物面積66.57%。
3. 有關商業使用空間及其選配需求之統計結果，選擇為「純商旅」為26人，選擇「純商辦」為17人；至於商業空間之選配意願，僅有2位地主表示若有商辦用途可考慮選配；店舖之選配亦同時有3位地主表示意願。
4. 結論：本案於110年8月3日報核事業計畫時原為31筆土地之範圍，因A區鄰地陳情加入本案後擴大為34筆，使得基地條件較31筆更為方整，後於113年1月26日提出一幢一棟之設計方案。經問卷調查以多數決，選擇「一幢一棟」設計之土地及建物所有權人數已逾6成，後續會再提供更細緻的規劃說明並持續與地主溝通整合意願最大化。
5. 問卷原為期一週統計至9/6，但有地主反應需審慎思考後提交，故上述統計延長至9/13，尚未提交之地主後續仍可將意見回饋給及福建設(新北市三重區集賢路16號)，如有更新會於下次地主說明會公開說明。

**新北市三重區福德南段882地號等34筆(原31筆)土地  
都市更新事業計畫 8/30-9/6問卷統計  
問卷回收統計總表**

| 問卷回收狀況統計                               | 項目                                   | 人數       |         | 面積                    |                          |
|--|--------------------------------------|----------|---------|-----------------------|--------------------------|
|  |                                      | 土地所有權人數  | 建物所有權人數 | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 合法建築物面積(m <sup>2</sup> ) |
| 問卷回收狀況統計                               | 全區總和(A)<br>應含公有土地及都更條例#24<br>各款事項之數值 | 81       | 77      | 2,527.51              | 7,645.26                 |
|  | 問卷回收狀況(B)                            | 55       | 55      | 1,737.97              | 5,743.34                 |
|  | 問卷回收比例(%)(B/A)                       | 67.90%   | 71.43%  | 68.76%                | 75.12%                   |
|  | 建築<br>規劃<br>設計<br>方案<br>統計           | 一幢一棟(B1) | 51      | 51                    | 1,478.40                 |
|  | 一棟比例(%)(B1/A)                        | 62.96%   | 66.23%  | 58.49%                | 66.57%                   |
|  | 一幢兩棟(B2)                             | 5        | 5       | 289.55                | 764.55                   |
|  | 兩棟比例(%)(B2/A)                        | 6.17%    | 6.49%   | 11.46%                | 10.00%                   |
| 商業<br>使用<br>空間<br>及其<br>選配<br>需求<br>統計 | 純商辦(C1)                              | 17       | 17      | 577.16                | 1,768.59                 |
|  | 純商辦比例(%)(C1/A)                       | 20.99%   | 22.08%  | 22.84%                | 23.13%                   |
|  | 純商旅兩棟(C2)                            | 26       | 26      | 764.83                | 2,546.25                 |
|  | 純商旅比例(%)(C2/A)                       | 32.10%   | 33.77%  | 30.26%                | 33.30%                   |
|  | 部分商旅及部分商辦(C3)                        | 13       | 13      | 409.78                | 1,425.45                 |
|  | 部分商旅及部分商辦<br>比例(%)(C3/A)             | 16.05%   | 16.88%  | 16.21%                | 18.64%                   |
|  | 商業空間選配需求(C4)                         | 2        | 2       | 50.67                 | 177.00                   |
|  | 選配需求比例(%)(C4/A)                      | 2.47%    | 2.60%   | 2.00%                 | 2.32%                    |
|  | 店面選配需求(C5)                           | 3        | 3       | 147.84                | 632.59                   |
|  | 選配需求比例(%)(C5/A)                      | 3.70%    | 3.90%   | 5.85%                 | 8.27%                    |

註:上述問卷結果統計至 113/9/13, 尚未提交之地主後續仍可將意見回饋給及福建設(新北市三重區集賢路 16 號), 如有更新會於下次地主說明會公開說明。