

# 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

## 事業計畫公聽會議紀錄彙整

- 一、時間：中華民國 111 年 1 月 27 日（星期四） 16：00PM~17：30PM
- 二、地點：新北市三重區台北橋市民活動中心(台北橋下橋孔；新北市三重區重新路 1 段 1-1 號對面)
- 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、意見交流：

### (一)福德南路 [REDACTED] 號/林 [REDACTED] 小姐書面意見：

- 一、個人覺得這是件絕對瑕疵的都更案與政府的美意完全相違背，理由如下：
  - 1. 實施者一開始談建案時，完全沒有任何設計圖計畫書與說明都更相關配套措施書面文件供住戶了解參考。
  - 2. 實施者一再強調只要住戶簽協議合建通過 80%即可啟動政府強拆民房無須協調而且提早簽訂協議合建，可先挑選比較好的房型，不簽約不同意戶，只能領回提存金，不能參與分配或只能選簽約戶剩餘條件差的房型，誤導資訊，全住戶心生恐懼而有錯誤的判斷。
- 二、61 號 1F、61-1 號 1F、61-2 號 1F 可以請求原地原分配嗎？可做企劃案供參考嗎？
- 三、879、879-2 地號建築完成日期 78 年 8 月 26 日是一棟 15 戶的建築物，屋齡約 32 年，請問被納入規劃區就得強制被實施者都更案，而被忽視地主的權益嗎？
- 四、依照實施者派員陳一民先生於第一次訪談中說明協議合建方案的分配，表示樓上分回原使用面積外加一車位，頂樓加蓋亦有補償分配，而我的房子坐落於一樓至今未簽達成協議合建的原因是：每戶簽保密條款。

我的分配與樓上相同，建物補償每坪 10 萬元，這是件極為不合理的事件，鄰近實價登錄，一樓與樓上差價，並非如此，再則實施者又表示一坪土地只能蓋 5 坪，所以建物補貼 10 萬，請教與會專家學者，這是正確嗎？
- 五、實施者派員陳一民先生對於權利變換完全不了解，住戶提問亦無法完善回答，說他不懂，這豈是一家有作為的建設公司，讓我放心將財產託付呢？
- 六、實施者再再表示，老董林志忠是新北市三重區調解委員會主席、新北市調解委

員會主席聯誼會會長，政商關係良好，此都更案鐵定通過，不簽約協議合建走權利變換絕對吃虧，事情真的是如此嗎？

答覆：

- 一、有關選分配部分：依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理，本案分配與選配原則載明於事業計畫第拾伍章，供各位住戶參考，後續將由新北市都市更新審議時確認；然合建契約部分，可確認各住戶對於選配房型與樓層的喜好選擇，未來如有選配重複或衝突，能更有效的居中協調，一切會依照權利變換相關規定進行選配辦理，還請住戶放心。
- 二、有關更新單元範圍劃定：任何一都市更新案件，首先皆應檢討並符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定來劃定都市更新單元範圍，故本案經檢討後是符合的，另本案範圍內屋齡皆已達 30 年以上，也符合政府鼓勵的及要求的第九點規定「更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡 30 年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一，其是屬於可以更新的範疇內，再徵求 8 成以上的同意，方可進行更新事業。
- 三、有關建築設計與書圖參考資訊透明部分：本案草創階段，因尚未確認範圍規模以及地主相關需求，故無在第一時間提供規劃圖面，向您致歉，然而本案於 109 年年底起陸續由地主發起事業概要階段，後來擴大範圍至今 31 筆事業計畫等部分，已召開多場地主說明會或公聽會會議，並於實施者網站上公布本案相關訊息，供各位住戶參考，如有需求，我們將親自送至您府上以供審閱！另針對 61 號 1F、61-1 號 1F、61-2 號 1F 可否原地原分配，目前大多數地主表示希望 1F 部分單純化，如您有此需求，請盡速盡早提出，我們將盡可能地滿足並向多數地主說明協商。
- 四、有關權利變換機制部分：依都市更新程序在事業計畫階段經由審議確認容積獎勵項目及額度、建築師設計後，進入權利變換計畫階段時，於送件前 6 個月內將委請三家估價師評估鑑價，故在送件前 6 個月估價師會將房價進行查估，會依照當時的不動產市場行情作為分配要件，三家估價師估算完後之結果，會送至新北市政府進行審議為各位住戶把關，為了確保每位住戶的權利價值都可以得到保障，若選擇「權利變換」係由政府單位來為各位住戶把關權利價值部分，其審議過程住戶也可以參與會議，具公平、公正、公開保障住戶權利價值及選配部分。另有關於我們土開陳先生於碰面時對於權利變換的回應部分，誠如上述，許多數值皆應依估價師鑑價而出，故有不完善或不妥適的部分，向您致歉。
- 五、有關協議合建契約部分：與實施者合作方式都歡迎協商討論，可以選擇「協議合建契約」部分，實施者提供各位住戶保障使得住戶安心，不用因為未來任何波動影響分配權益；也可以選擇「權利變換」方式，透過政府公平、公正、公開審議為各位地主把關分配權益，供各位住戶選擇參與合作方式。
- 六、有關建築物補償部分：建築物補償依據都市更新條例第 57 條規定，因權利變

換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由專業估價者查估後評定之，本案目前提列建築物拆遷補償及安置費用，後續均會提請新北市政府都市更新審議委員會審議，以未來審議核定為準。

- 七、有關強拆部分：雖然 108 年都更條例有針對不同意戶代拆部分進行修法，以致明確化，但我們仍希望努力真誠磋商予以協調至取得全案同意為目標，還懇請給我們多一點拜訪說明的機會。
- 八、有關實施者政商關係部分：依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，與本案相關人等需自行離席迴避，絕無官官相護等情事，另都市更新處在執行都市更新業務時，是完全依照中央法令及函釋規定辦理，並由政風處等把關。

## (二) 福德南路 [REDACTED] 之 2 號/林 [REDACTED] 小姐：

- 一、簡報 P11 附著於合法建築物的增建物是代表什麼？
- 二、請問這個部分補償，是屬於權利變換還是協議合建？
- 三、所以協議合建沒有這部分的補償？

答覆：

- 一、建築物通常都有頂樓加蓋、1 樓後側增建鐵皮、陽台外推等增建物，於擬訂事業計畫階段已請測量技師至現場施測並且出具測量報告書，以實際測量結果扣除合法建築物面積即是增建物面積，綜上結果，另委請估價師依照屋齡回推折舊率，透過兩大專業單位評估後，其結果以補償金估算殘值部分來補貼。
- 二、屬「權利變換」部分，並列入共同負擔。
- 三、本次公聽會簡報所敘明部分均是依現行都市更新相關規定提列。其協議合建契約是屬於私約，主要是保障各位地主在簽署相關同意書的”當下”可以知道權益並獲得保證，係屬建設公司與各位住戶之協議，與他人無涉。

## (三) 鄰地所有權人福德南路 [REDACTED] 號五樓/楊 [REDACTED] 小姐：

因為目前本案階段只是送事業計畫書，未送權利變換計畫書，請問權利變換什麼時候來簽呢？

答覆：參與都市更新案件所依據的就是「事業計畫同意書」，簡報上也有說明到同意比部分係指實施者有收取到住戶所簽署的「事業計畫同意書」，然權利變換階段無同意書，而是要填寫選配等相關意願文件，待事業計畫核定後，屬於下一程序階段才會發生。

## (四) 中央南路 90 巷 [REDACTED] 號/張 [REDACTED] 先生(太太發言)：

請問本案公設比部分？法定空地或留設的人行步道算公設嗎？

答覆：目前公設比粗估為 33-35%，未來將請地政士詳細計算實際比例並告知所有住

戶。法定空地屬公共使用不計入公設比。

## 七、與會單位意見

### (一) 專家學者 鄭義嚴估價師

各位住戶、實施者、里長、建築師及規劃單位大家午安，今日召開都市更新事業計畫公聽會，每次召開公聽會是對於都更改建邁向新的一步，鼓勵各位住戶為自己的權益可以踴躍出席並表達意見想法，也符合都市更新公眾參與的精神；都市更新這個名詞從陌生到熟悉，雙北都已非常的成熟，前期發生文林苑都更案事件後，有一段時間住戶對於都市更新沒有信心，相對法令規範並沒有非常健全及程序上尚存瑕疵，不過在 108 年都市更新相關法令修正後，發現雙北市都更案件有快速成長的趨勢，主要是都市更新建築容積獎勵項目修法後較為明確化，不會發生更新案至審議會後依照審議委員的意見想法而造成容積獎勵值的落差，間接影響使得各位住戶分配權益，目前都市更新相關法令都有滾動式的檢討也不斷的精進，使得雙北都市更新案能加快改建程序；另外對於有不同意見想法的地主，其意見也可以透過不同的管道來反應表達，於雙北都市更新審議委員會上都非常重視，於都市更新住戶溝通意見也會愈來愈透明。

本案目前為事業計畫階段，現階段主要討論為更新單元範圍、建築設計、容積獎勵項目之確認，更新單元範圍愈大建築設計部分也會規劃更為完善，對於社區價值的提昇也會更好，將容積獎勵爭取的額度確認是事業計畫階段最重要的目的！

回覆剛住戶有提到「權利變換」的部分，何時簽相關權利變換文件及分屋之事項，依都市更新程序在事業計畫階段經由審議確認容積獎勵項目及額度、建築師設計後，進入權利變換計畫階段時，於送件前 6 個月內將委請三家估價師評估鑑價，故在送件前 6 個月估價師會將房價進行查估，選擇「權利變換」方式合作的住戶，會依照當時的不動產市場行情作為分配要件；而有關「權利變換」機制部分與各位住戶說明，住戶可能會有疑問為什麼我們的房子價值是估價師說的算？並不是，都市更新最重要的是公眾參與部分，三家估價師估算完後之結果，會送至新北市政府進行每一道的把關，最後將經由都市更新審議委員會進行審議，都市更新每一個程序都很嚴謹，為了確保每位住戶的權利價值都可以得到保障，若選擇「權利變換」係由政府單位來為各位住戶把關權利價值部分，不會有不公平的情形。

住戶若選擇以「協議合建」部分合作，將依實施者與各位住戶提供的保障執行，因權利變換是在未來依審議委員公平、公正、公開審議，故哪一些住戶權利價值會高、會低都不得而知，故協議合建部分是實施者給住戶的保障相較比較確定的，住戶可以考量以「協議合建」或「權利變換」與實施者合作。

另有關「增建物補償」部分，依法規定不管是「合法建築物」或「其他增建物」都可以提列拆遷補償費，估價師會依地上物估算殘值補償，若地主有想

法不想拿拆遷補償費，也可以與實施者溝通，而未來分回房子可能會多一些，對於整體少支出的成本費用，將回饋至各位住戶。

政府提供「都市更新容積獎勵」，即是希望透過都市更新改建、公眾參與、都市環境市容得到改善，房屋價值得以提升，也符合政府推行都市更新的美意！後續還有問題也歡迎住戶提問，謝謝！

## 八、結論：

主席：謝謝各位住戶、里長及專家學者參與本案第二次公聽會並提供建議及指導。本次會議主要是說明依新北市政府最新公佈共同負擔提列標準計算工程造價等成本提列要項計算，本案將配合修正調整到最新版本，而簡報所報告的成本費用部分未來還要經過新北市政府來審查，方可確認。謝謝林小姐的書面問題可能也是很多住戶的疑問，讓我們有再次與各位地主公開說明機會，不管是尚未支持我們的住戶還是已簽署同意書的住戶，都應有充份了解都市更新的權益。透過都市更新讓舊屋換新屋、提升生活品質、安全、機能、價值提升等，對於住戶尚有對協議合建契約有疑慮及不信任部分，其協議合建契約（私約）是先給各位住戶應有的保障，也可以選擇以「權利變換」方式參與，透過專業估價師及政府公平、公正、公開透明的為各位住戶把關監督。

本案從小基地慢慢擴大成大基地，其實鄰地部分也都有很大的參與意願，那在擴大基地的同時，也使得本案重建社區生活機能愈好及多樣化，後續及福建設團隊將努力溝通尚未同意的鄰地住戶參與，也請各位住戶可以幫忙與尚未同意的住戶說明，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等，實施者也保證釋放並規劃平面式停車位，以符合各位住戶對本更新案之期待，有任何合作方式的問題都可以聯絡我們團隊，歡迎一起討論，祝各位住戶虎年行大運、財運亨通，謝謝大家！

## 九、散會時間：中華民國 111 年 01 月 27 日（星期四）17:30PM