

新北市政府 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

承辦人：林彥君

電話：(02)29506206 分機315

傳真：(02)29506556

電子信箱：ao6373@ntpc.gov.tw



24151

新北市三重區集賢路16號

受文者：及福建設股份有限公司（代表人：林紘維）

發文日期：中華民國113年8月5日

發文字號：新北府城更字第1134609367號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送113年7月23日「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」公辦公聽會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年6月26日新北府城更字第1134607847號函續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件下載」功能選單下載。

正本：土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、及福建設股份有限公司（代表人：林紘維）、大展資產顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所、唐委員惠群、林委員秀芬、新北市三重區公所、新北市三重區清和里辦公處

副本：陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員蔚慈、新北市政府警察局、新北市政府警察局三重分局(以上均含附件)、新北市政府都市更新處

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權業務主管決行



「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」

公辦公聽會會議紀錄

- 壹、會議時間：113 年 07 月 23 日（星期二） 上午 10 時整
貳、會議地點：光興市民活動中心(新北市三重區正義南路 62 號)
參、主持人：陳股長政均 紀錄：林彥君
肆、出席(與會)人員：詳簽到簿
伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「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」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會參考審議。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、陳■■■(謝■■■代)(福德南路 65 巷■■■號 4 樓)(含書面意見)

(一) 兩棟設計變更為一棟：

1. 當初要簽約時，有說是商業區，但是會住商分開，商業一棟，住宅一棟，協議合建的合約上也有註明我們是分到後棟幾樓，111 年 9 月 13 日第一次公展時事 AB 兩棟大樓，但是後來土地整合成 34 筆後，上次開會時(113 年 1 月中)突然告知我們變成一棟，然後規劃下方是旅館和辦公室，這樣重大的變更也沒有先把資料寄給我們，當下地主根本來不及思考變成一棟後的影響

以及其他相關問題，只先反映出會有安全上的顧慮還有會影響房價，而且這顯然與當初簽約的說法以及合約內容不一樣，要從兩棟的設計變成一棟住商混合，這部分事前並未和地主討論或徵求意見，想請教這樣是否符合正常的程序？

2. 另外，合併成一棟後，多處與合約內容有不一樣的地方，那這份合約還是有效的嗎？還有，合併成一棟後，也會影響選配房子，變成只能從八樓開始選，以前如果是兩棟，我們還可以選低樓層，不需額外負擔，甚至有可能可以找回差額，現在合併成一棟低樓層變成旅館商辦，我們只能往高樓層選，每層樓會有價差，變成我們會需要額外多負擔很多錢來買，甚至可能買不起，嚴重壓縮可以選配的空間，這和當初簽約時的預想完全不一樣(舉例:合約內寫的門廳設計和安全管理那邊的內容已完全不符合現在一棟的規劃)。

(二) 建築規劃問題:

1. 公設比:我們之前開會一直都有要求希望低一點，卻一次比一次高，現在還高達35%，真的很高，面臨福德南路大馬路這個斜邊，設計圖上是鋸齒狀設計，不是切齊的，這部分的土地沒有被有效利用，而增加了公設空間，這部分是否可以修改？
2. 出入口:
 - (1) 一樓大門走到電梯，這裡是否有分開管制，是左右分開走的嗎？
 - (2) 福德南路大馬路的出入口，目前寫「商業」，那一般住戶還可以從這邊進入嗎？
 - (3) 之前說福德南路是住戶出入口，65巷是商業出入，但是現在卻相反，而且65巷的出入口在巷底，這樣剛好正對旁邊盛河八方的車道出入口，這個規劃是否欠妥，65巷的出入口是否可往前挪。
 - (4) 第三個出入口的功用是否只是從住宅內走到外面

的景觀區而已，無法走到外面中央南路的大馬路去？

3. 租屋補貼搬遷費：這幾年遇到嚴重通膨，想詢問是否可以依通膨比例來調整費用，因為目前合約並未看到相關的內容，所以想請教一下，現在好屋網三重租屋已經來到一坪均價 1,107 元，當初合約內容簽約是一坪 500 元補助，現在根本也很難在三重找租屋。

4. 電梯數量：1~7 樓有三部電梯，8~21 樓也是三部電梯，8 樓以上一樓有 13 戶，這樣的比例有點奇怪，8~21 樓三部電梯真的夠用嗎？這麼多樓層的住戶，會不會到時候變成出門要花十幾二十分鐘在等電梯？

5. 管委會空間規劃：

(1) 目前看到 1 樓、7 樓和 21 樓都有管委會空間，想請教詳細的規劃是什麼？管委會的空間是否有點多，變成拉高了公設比？

(2) 7 樓的空間住戶是可以使用的嗎？還是專給商旅使用？

(3) 21 樓的部分是只限住戶使用嗎？那如果不是住戶的人搭貨梯上去，是否也可以使用？

(4) 管委會是一個還是兩個呢？如果是分開管理，詳細的規劃是什麼呢？

6. 其他：

(1) 貨梯是否只給住戶使用，如果是 1~21 樓共用的，那這樣也是有安全上的問題。

(2) 目前好像沒看到一樓有管理員室和信件收發的空間。

(3) 防水保固年限：樂之町是 10 年，我們的只有兩年，結構保固樂之町是 20 年，我們只有 15 年，同樣是及福的預售屋，是不是可以一樣呢？

(三) 總結：我們知道商業區有一定比例的商業使用，但當初我

們也是在簽約前再三確認是蓋成兩棟，商業住宅分開，一直到去年開會的規劃圖也都還是AB兩棟，但今年初突然開會告知變成商業住宅混合成一棟，還產生了很多安全性和管理問題，這樣單方面的更改，跟我們當初簽約的意願相抵觸，我們還是希望可以兩棟分開管理比較好。

- (四) 我們主動跟實施者反應民國 100 年簽的合約中的租金補貼宜將通膨問題納入考量，卻沒有獲得建設實施方的正面回應。再加上於 113 年 1 月無預警片面將原先規劃方案兩棟大樓合成一棟大樓，擅自規劃旅館進駐所生安全問題，及福建設已經嚴重違反當初的合約精神，地主方依據原先規劃方案而簽訂的合約還具有法律效益嗎？若建商片面修改規劃方案、未考量拆遷安置所產生的通膨問題，以及在選配房屋找補方案，由住商分開的兩棟大樓整併為一棟住商混合大樓，並在 2 至 4 樓擅自規劃旅館進駐，5 至 6 樓是商辦，7 樓是管委會空間和商辦，導致原合約地主選配房屋找補方案，少了單純一棟住宅大樓內低樓層的選擇，只能選高樓層填補差價，不論是租屋補貼或選配房屋明顯增加了地主的負擔，然而這些問題，實施者在公聽會後並沒有正面回覆，只是說他們的建材成本不斷拉高，本身也吸收了不少成本之類的，卻沒有提到目前房價處於高檔，完全有利於建商，因原合約損及地主基本權益，建商也違反了當初的合約精神，宜由公正第三方都更處等有關單位介入處理。有鑑於此，上述情事宜列入爭議處理會來陳情，希望都更處及有關單位來介入處理，感謝。

二、謝■■■■(福德南路■■■■號 2 樓)

- (一) 假設房子蓋好，現況採住商混合住宅，店鋪 6 戶、旅館 6 戶、辦公室 29 戶、住宅 159 戶，來辦公、住旅館的人員與住戶一同搭電梯，由櫃檯辦理住旅館的人跟著住戶上樓，從樓層出入安全管控，安全由物管保全承擔，請問安全疑慮由誰管控？
- (二) 辦公室的員工總共 29 戶預計進駐員工數 83 人，請問辦公室是管委會的辦公室還是混合商辦的辦公室？這 83 人的員

工是管委會出的錢還是住商出的錢還是商辦出的錢，有些地方錢增加了，不應該由住戶平均分攤，以及配置汽、機車位也有相同問題。

- (三) 住戶的住宅汽車 20 坪以下，只發 0.5 個席位，20 坪以上才發 1 個席位，不曉得公平性是否一致，當初跟建商談的是提供一個汽車位一個機車位，這樣的席位不是應該地主優先分攤，其他由實施者取得，費用如何攤平及分算，還有安全性的問題，請實施者回應。

三、潘■■■ (中央南路 90 巷■■■號)(含書面意見)

- (一) 兩棟設計變更為一棟部分：

1. 113 年 1 月 26 日會議中，實施者的負責人承諾要擬定一份嚴謹的門禁管理辦法，113 年 2 月 5 日第二次專案小組會議承諾研擬商旅相關管理維護方式，至今皆未實現這些承諾，請問這份門禁管理辦法已經出來了？能否現在提出來予以參考？供討論商辦混合是優劣，地主才能討論這些管理辦法是否可行可信。
2. 於 113 年 7 月 23 日公聽會簡報大綱資料第 1 頁內文，實施者在會議中，宣稱已經 112 年 11 月 13 日地主會議取得大部分地主同意將 AB 兩棟變更為一棟住商混合大樓，更宣稱有錄音檔可以提供等，企圖誤導眾地主和列席的委員及公部門代表。
3. 經本人發言並詢問現場地主們，大家都表示並無這場地主會議，地主們十分確定實施者沒有召開這場地主會議。請都更處務必將此段本人現場求證諸地主過程列入會議記錄。
4. 依據新北市都市更新契約注意事項為避免甲乙雙方資訊不對稱，契約簽訂後至主管機關核定前，建築規劃內容如乙方有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且應保障甲方選配單元及汽車位之價值，並取得甲方同意。但實施者先於 112 年 11 月 13 日公文送審變更，後於 113 年 1 月 26 日召開地主說明會，並未取得地主

同意變更，顯然不符合程序正義。

5. 實施者於公聽會上，公然以假資料誤導地主與公部門，乃屬偽造文書；又未主動告知地主調整內容也未取得一定比例地主之同意，即擅自變更建築規劃。本人主張在未有妥善配套措施下，堅決反對變更為一棟住商混合之大樓。本人強烈要求回復到第一次公展時(111年9月13日)之兩棟大樓。

- (二) 關於防水保固期限要求比照樂之町。
- (三) 此公展資料估價基準以2021年為參考，未及時更新，恐難真實呈現。
- (四) 關於公展資料拾肆、二、有關費用分擔，30%為實施者自有資金，70%融資貸款，請問融資貸款之擔保品為何？是否會影響地主權益？
- (五) 一樓大廳有一個防災中心，請問是住宅跟商業區共用的嗎？若是共用的話管理機制該如何劃分？

四、廖■■■(程■■■代)(福德南路65巷■■■號3樓)

蓋這個房子的時候，你們為甚麼不跟大家開會看要分多少，大家按實際來討論，為甚麼要一間一間談，坪數都不同，你這樣做、你是要怎麼蓋，有20幾坪的、26、25、22點幾坪，我要求我們的房子幾坪，你還我幾坪及一個車位，我們沒跟你要求說要多少，一句話就好了，怎麼就一直開會一直開會，一間一間談，都偷偷談的，對不對？你們要蓋房子哪有人這樣？我頭一次看人這樣蓋房子的，你有聽過有人這樣蓋的嗎？我是為甚麼沒有簽名，一個人分多少坪？整個房子給你們拿走，是為甚麼每個人分不一樣？是誰要蓋的？對不對？你們自己想看看，謝謝。

五、張■■■(中央南路90巷■■■號)(含書面意見)

- (一) 今年過年前的說明會當時說要合併成一棟，當時並不是所有的所有權人都贊成，也沒有經過全部所有權人的討論跟協調是否願意及同意兩棟合併成一棟這個規劃。
- (二) 目前看到的規劃，當初說要辦商旅，從規劃找不到合格商

旅的餐廳、購餐的區域，個人堅決反對，目前建築師的規劃對安全設施有疑慮。一個防災中心兩個管委會管理要如何管理？從一樓大廳找不到保全門禁的位置，以及信箱、郵件、包裹、冷凍區域也未做規劃，請建築師做說明。

- (三) 實施者及福建建設公司針對本都更案的大樓，防水保固僅 2 年，應至少提供 5 到 10 年的保固責任，以消彌都更住戶對建案的施工品質的擔憂。
- (四) 於 113 年 2 月 5 日於市府召開之本都更案「第 2 次都市更新專案小組」會議紀錄【實施者會上綜合回應】(二)本案…有關商旅出入管理方式目前實施者刻研擬相關管理維護方式，讓社區安全無慮。然於同年 7 月 23 日的公辦公聽會議上仍未見實施者提出規劃。為避免造成未來大樓管理上的諸多困擾，在沒有完善的配套措施及辦法，我個人反對實施者片面將『第一次公辦公聽會的商辦、住宅分棟』規劃，更改為『一棟住商混合大樓』。建議實施者明確提出完善的規劃及管理配套辦法取得都更住戶的釋疑以加速都更案程序推進。
- (五) 每一層樓設置的排煙室的位置，似乎與安全逃生梯間、管道間共用區域，是否符合防火、防煙安全規範今年 5 月 26 日新竹晴空匯火災事件殷鑑不遠。另新建大樓每一層樓層住戶衛浴間應採用單層排氣才符合火災防煙的安全防範，建請都更案審查時納入考量修正。
- (六) 基於歐盟已發布法規於 2035 年將禁售新汽、柴油車，本都更按預計民國 120(2031 年)完工，新北市政府應督促及要求建商於本都更案規劃汽、機車的充電設備，建置「專設一戶」充電樁獨立電表，搭配智慧用電管理系統(EMS)來管理、監控、調配充電樁的電力輸出並計算電動車充電費用，以符合世界潮流趨勢及國家汽、機車節能減碳政策。

六、陳■■■■(陳■■■■代)(中央南路 90 巷■■■號)

- (一) 之前的兩棟現在改為一棟，未經過協調，那簽過的同意書是否還具有效力？請都更處處理跟回應。

七、姚■■■(福德南路 63-2 號■■■樓)(含書面意見)

(一) 福德南路都更光碟資料(第二次公展版):

1. 第 99 頁圖 10-2 規劃設計退縮圖，退縮 4 米正前與側面，做人行步道，側面與現有 65 巷道是否合併成 8 米巷道？
2. 第 145 頁圖 12-1 開放空間配置圖，一樓有 3 個出入口，正面為社區主要出入口(商業)，側面福德南路 65 巷為社區出入口(住宅)，後面社區出入口(住宅)，表示正面為商業用如旅館、商辦，住戶不能正門出入，是否通道、電梯區隔有關？建議正門可以讓住戶出入，入門後再分流，「住戶電梯」、「旅館電梯」較方便。
3. 第 232 頁，附錄六共專有圖，二層/八層平面圖、二樓與八樓有露臺，約定專用表示無所有權，與誰約定？是誰專用？露臺對於其下層如 1 樓/7 樓有無所有權？
4. 第 189 頁 18-2 效益評估分析表，住宅、商場辦公、廠房、停車位 182 部，銷售總收入 4,842,283,700 元，簡言整體更新事業開發收入 48 億元，共同負擔 2,638,458,902 約 26 億，等於更新後所有權人分配價值 2,203,824,798 約 22 億元，分配比例所有權人 45.51%，實施者 54.49%，所有權人顯然偏低，同時看不出實施者淨收益金額，可能隱含於共同負擔中，投資收益如旅館、商辦、保留車位為明顯收益，如幸出售將來實施者即是所有權人當經營者，所以無論如何應明確區分表示。請市府審核，合理的分配比例。

(二) 同意戶合約選配 6 樓，目前 6 樓規劃商辦，將來如何辦理，請解釋。是否下階段選配不管有簽合約或未簽住戶，全部採權利變換重新選擇。

(三) 施工期間有意外發生如何提供所有權人保障？

八、林■■■(福德南路 61 號■■■樓)(書面意見)

(一) 本次提供予所有權人事業計畫案，黑白印刷字體太小，很難理解其中內容，是否可提供彩色印刷字體加大之版本。

- (二) 財務計畫只顯示共同負擔，請列表告知更新後建物及車位面積單價、總銷金額。然共同負擔比例高達 54.49%，請實施者再檢討其合理性，調降共同負擔費用，營造成本增加，勢必銷售單價總值亦隨之增加，兩者相輔相成。
- (三) 請提供更新前權利價值之估價報告書。
- (四) 本建案營業稅計算按 110 年 9 月 8 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目金額計算基準辦理，請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令計算，採有利所有權人方案提列，實施者答覆採有利所有權人方案二公式提列，其內容請詳敘說明。
- (五) 本案容積獎勵 50%，商業區 440%，總坪數 2,428.5 平方公尺，住宅 300%，總坪數 99.01 平方公尺，基準容積坪數為 4,983.28 坪，請告知：
 - 1. 公設包含哪些？各占的百分比？
 - 2. 專有面積總坪數。
 - 3. 總銷面積，本案總戶數 200 戶予設計圖不符(住宅 159 戶、店鋪 6 戶、辦公室 29 戶、旅館 69 戶，合計 263 戶)。
- (六) 反對商旅的規劃 2-4F 共 69 戶，因出入人員複雜，生活品質受影響，居住環境安全堪憂風險高。

九、康■■■(中央南路 95 巷 ■■■ 之 1 號)(書面意見)

- (一) 本住戶不反對旅館進入，惟應秉持資訊透明，並清楚說明旅館加入後之利弊，供住戶審酌與表示意見。
- (二) 旅館與住戶是否有不同管委會？若是，兩個管委會意見衝突如何處理？兩個管委會之間運作將如何規範？
- (三) 有旅館加入後對於住戶是否為利多？建商應依據過去相似案例進行說明。例如，有旅館加入後，是否會導致住戶未來出售房屋價格有不利影響？或是影響住戶居住品質，建商應予說明。
- (四) 有旅館加入，是否會與住戶均有完整隔離之走道入口與車道？若車道共用，將導致停車場出入頻繁，如何管制旅館

之房客與車分開？

- (五) 旅館相關法律規範為何？後續管理為何？旅館部分之管委會經費是否獨立於住戶管委會之經費？
- (六) 旅館管線是否獨立？若營運造成住戶影響如何處置？
- (七) 若旅館招標不順或營運不佳將如何處置？例如，旅館倒閉業主不處理善後，造成住戶房價下跌。
- (八) 招標旅館有何條件？
- (九) 是否所有住戶車位都有獨立電表和充電樁？
- (十) 請說明旅館計算為 6 戶之依據為何？

十、顏■■■(顏■■■代)(福德南路 65 巷■■■號 5 樓)(書面意見)

同意都更，煩請市府盡速辦理本案。如能整合剩餘戶數，可更加完善。

捌、實施者綜合回應：

一、兩棟變一棟部分：

- (一) 在簡報第 3 頁有提到，本案於去年 11 月 13 日針對範圍經市府審議，於建築設計做改變的情況下，當時已透過雙掛號通知各位。當天有錄音錄影，有事前明確徵求大家的意願。在會上有兩派意願，有反對商旅者，誠如兩位地主說的，有安全管控的問題；另一派是認為做辦公室也是出租，人員進出複雜更難控管，建議實施者找大型飯店管理業者經營，且進出飯店要做身分登記。
- (二) 會議日期應為 1 月 26 日，修成一棟是考量大家想要最大的平面車位數量，又想降低公設比，集合所有住戶的意見來成就現在的圖面。
- (三) 依本案使用分區，依法要設置 33% 以上之商業空間，商業空間除了 1 樓店面外，所有住戶都想分住宅，經過實施者及住戶評估後，管理設計及安全未較一棟佳，且考量地下室車位設置及電梯位置調整，因此才在同一棟建築物的底下設置商業空間。
- (四) 有關如何控管及設計部分，辦公室屬獨立產權，安全上較

難掌控，商用旅館經大部分住戶都同意。住宅及商業空間都有專用電梯，設計上會獨立分開。另實施者在去年10月已接洽3家飯店業者，後續會在專案小組跟住戶報告。

二、公設部分：

- (一) 辦公室公設部分，實施者負擔45%，其他住戶維持原本住宅配的33%-35%公設，為選配樓層該公設的計算方式。
 - (二) 公設部分目前僅為概算，實際依審議結果之獎勵值，實施者會再計算正確的公設比及坪數供大家了解。
- 三、兩個管委會部分，是去年11月討論設置兩個管委會，分別管理車輛進出及物業管控，以減少住戶之疑慮。
- 四、私約部分不予回應，有問題私下詢問建商。
- 五、本案是事權分送，將來選擇權利變換者，租金部分將由估價師依權利變換計畫報核前6個月的價格為價格日期。
- 六、針對共同負擔部分，包含營業稅，目前是以共同負擔提列標準認定，送件後針對各項管理費用擇優方案提列，併同委員意見一次修正。
- 七、有關登記權值的部分，目前僅為試算，針對商業空間使用及設計將嘗試協調及討論，在尚未定案時也只能提供權值的試算，因目前相關的內容尚未定案，所以無法提供。

玖、新北市政府都市更新處回應：

私人契約非屬都市更新審議範疇，倘內容有疑慮仍可向都市更新處提出，後續審議時將提供委員參考，惟無法審議私契約之優劣，因私契約屬雙方協議之內容，實施者有義務跟住戶說明當初簽約與目前規劃之差異要如何執行及處理。

壹拾、委員綜合意見

- 一、規劃團隊應向地主詳細說明都市更新之程序，本案為事業計畫及權利變換分送，將於公開展覽後進入專案小組審議。事業計畫審議之範疇，係確認容積獎勵、更新單元範圍、規劃設計內容等，並不涉及估價及財務計畫。程序面的部分，建議實施者加強溝通協調，私契約部分非屬都市更新實質審議

範疇。

- 二、針對基本空間如何在基地堆疊或配置，因本案分區部分屬於商業區，應設置一定比例之樓地板面積為商業設施。目前實施者之規劃為旅館及辦公室，此規劃在地主間尚未取得共識，建議實施者針對整體機能及配置持續溝通，包含垂直系統、電力系統、水平分流，如一樓大廳之分流及露臺平面設計等。
- 三、針對機能、動線、交通、防災、外觀、綠化等法定檢討以及相關都市更新公益性部分，請實施者團隊檢討並落實。
- 四、若住戶不同意實施者所提之規劃設計，得於公開展覽期滿前撤銷同意書，提醒地主得留意程序上之規定及權利。

壹拾壹、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。

壹拾貳、散會：上午 11 時 20 分