

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 3 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 113 年 06 月 05 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：裕民行政大樓禮堂(新北市新莊區裕民街 136 號 6 樓)

參、主持人：李副處長擇仁

紀錄：郭韋倫

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號等 3 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 代為 發言	簡佳慧(沈智傑代)(復興段 452 號) 1. 前一陣子地震蠻嚴重，我們也是海砂屋很多住戶都很關心都更的進度，事業計畫書已經出來，請實施者說明，原來計畫是今年	1. 有關都更進度，目前為事業計畫聽證程序，聽證完成後預計在六月辦理都更大會，經大會審議通過後可於今年度辦理事業計畫

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>十月要搬家，今天看簡報是要到115年4月，請實施者稍微跟我們說明一下，中間時間上的延遲是甚麼原因，很多住戶都想了解。</p> <p>2. 建案外觀的變化及調整，不要影響後面都更的時程。</p> <p>3. 大家很期待能夠有新房子住，後續部分請實施者及政府單位在進度上能夠順利按照新的時程完成。</p>	<p>核定，本案外觀及設計就會定案，後續將啟動權利變換階段，辦理選屋程序，擬訂權利變換計畫送至市府審查，並以最快速度完成。</p>
<p>2</p> <p>自行發言</p>	<p>陳天聰(含書面意見)(復興段452地號)</p> <p>1. 系爭案件當事人陳天聰非常感謝貴府舉辦新北市新莊區復興段452地號等3筆(原1筆)土地都市更新事業計劃案聽證會之意見如下。</p> <p>2. 都更後之店面寬度不應少於原店面寬度8.35M，我們是自由國家跟民主國家，實施者為何沒收我的騎樓二分之一(證物一)。</p> <p>3. 都更後之總面積及公共設施之總面積不應少於原總面積。</p> <p>4. 都更後室內之總高度不應少於原總高度4.2M。</p> <p>5. 都更後之停車位應給予非機械式之B1地下一樓，現在實施者不知道給我配到哪個樓層。</p>	<p>1. 本案因建蔽率及土管退縮之規定，更新後難以維持原店面寬度。</p> <p>2. 本案因建蔽率及土管退縮之規定，且須設置門廳管委會空間及其他法定必要之公共設施，更新後一樓能規劃之店面總面積難以維持原面積，未來透過權利變換方式不影響地主權益。</p> <p>3. 本案更新後1樓店面高度仍維持4.2公尺。</p> <p>4. 依本案所適用之民國102年3月14日版新北市都市更新審議原則，機車位以設置於地下一層為原則，故本案更新後地下一層皆作為機車位並納入大公使用。另，本案於地下二層至地下七層設置之坡道平面式汽車位(除垃圾車位2部及裝卸車位6部外)，皆可自由選配。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
		<p>5. 騎樓部份屬實施者與您談協議合建的內容，若對於協議內容不滿意可選擇以權利變換方式參與，以估價師提供之更新前權利價值參與分配。</p>
<p>3 代為發言</p>	<p>蔡黃阿勳(蔡群賢代)(復興段 452 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就算是一個很棒建設公司在蓋房子都會有鄰損的問題，房子我認為現在已經不能住，我非常贊成都更，但我想請教各位將來我們起造人是誰，有沒有鎖定誰是我們的建商，建商的聲譽跟品質很重要，現在估的 150 億的費用是哪個建商報價出來的價格，還是實施者自己估價的，好比說淋浴間是免治馬桶還是一般馬桶，估價基準是甚麼？ 2. 起造人是我們所有住戶嗎，將來的責任歸屬很重要，假設有一天房子出現問題，誰來負責任，是我們住戶還是現在實施者？ 3. 建築師設計了許多植栽，但半年就會死光誰來負責，有沒有一個建商管理維護基金在裡面？ 4. 35 樓的建案構造不用 SRC 嗎？鋼骨現在價格太貴，所以用鋼筋混凝土，住戶分回後，舉例剩下十幾層是誰拿走的？ 5. 本案起造人是君泰還是弘傑，資本額 3 億要做 150 億案子，有沒有人去審查這內容，3 億資本額 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地下一層至地上 12 層為 SRC 造，其餘皆為 RC 造，耐震規劃絕對符合建築法規標準，且本案結構也須經結構外審由第三單位再嚴格檢視，故安全部分請陳情人放心。 2. 本案實施者君泰開發建設股份有限公司為歷史悠久之優良建商，針對本案之興建費用已有充分之規畫，絕對可以順利完工。 3. 陳情人之更新前房屋狀況，後續將由公正之估價師進行查估，必定會保障陳情人分配之權益。 4. 本案非屬自組更新會，由君泰開發建設股份有限公司擔任實施者，未來也將由君泰開發擔任起造人，相關保固及興建均由君泰開發負責，未來興建所需資金，不會以地主產權做融資貸款，均由君泰開發以自有資金及自行與銀行融資負擔，本案亦有信託續建機制，如萬一有問題對各位地主也有保障。 5. 本案財務計畫之營建造價係以都市更新共同負擔提列標準為

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>蓋 150 億房子我還是第一次聽到，既然起造人都是我們，錢都是我們出的，為什麼要分這麼多給其他人，我媽跟我爸八十幾歲不懂，文件每次寄送過來都看不懂，建築師的這些設計是為了容積獎勵嗎，難道就只有三棟規劃沒有其他規劃嗎？</p> <p>6. 我最擔心就是現在很多爛尾樓，萬一實施者或者營造廠商不蓋了，我們合約有沒有授權不被假扣押，可以直接找第二家建商把它蓋完，常常遇到這種事情十幾年都不用動了，我一樓買的時候單價就高了，我希望他換，公平也有公平的道理，若條件是一樣的我怎麼接受？</p> <p>7. 因為我們所拿到的聽證會白紙黑字上寫鋼筋混凝土，那會議上是不是要更正，如果是 SRC 這權利價值就不一樣。</p> <p>8. 這 150 億是政府規定的造價參考，以後我們住戶是不是有權利談建材的部分派人談，還是造一個標準去做，我剛提到的我們沒有對任何的公司有意見，但實施者你說你可以融資來蓋這 150 億案子，這問題一定要回答我，我不了解一個 3 億基本額公司可以蓋一個 150 億的案子。</p> <p>9. 樓高 35 樓，用 RC 構造能否保證耐震 6 級地震？</p>	<p>依據計算</p> <p>6. 有關開放空間植栽，本案有編列開放空間管理維護費用，作為未來開放空間包含植栽等維護管理使用。</p> <p>7. 本案興建地上 35 層，地下 1 至 12 層為鋼骨鋼筋混凝土造、13 層以上為鋼筋混凝土造，均經過結構技師評估計算，結構安全上無疑慮。</p> <p>8. 都更分配有分為兩種，分別為協議合建及權利變換，您所提內容應為協議合建方式，如認為協議內容不滿意，可選擇以權利變換方式辦理。</p> <p>9. 有關結構簡報內容為誤植，但財務計算無誤。</p> <p>10. 目前營建造價以都市更新共同負擔提列標準為依據計算，實際以未來發包金額為準，有關建材設備均為統一標準，後續也會再與地主說明。</p> <p>11. 本案興建所需資金絕對不會拿地主土地融資做擔保，實施者會以自有資產融資或以股東增資方式確保資金來源無虞。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>10. 承建商財務結構是否足夠承建 200 億台幣的工程?</p> <p>11. 我的房子是一樓挑高，不可能和樓上房子同樣分配原則。</p>	
<p>4 作業單位 代為宣讀</p>	<p>許恒裕(書面意見)(復興段 452 地號)</p> <p>1. 對本案立場是支持我會參與聽證會但內容由都更處代為陳述以下內容，謝謝。</p> <p>2. 目前店舖補貼方案，對於中華路上與公園路以及公園路與建興街口這些三角店舖，非常不合理，原有租客都是知名連鎖企業且承租都是 10 多年甚至 20 多年都有，現有補貼幾乎是租金打 4 折，若租金補貼方案能增加是原來的 8 成，當然能願意簽署協議合建(目前是採配合都更，但用權利變換方案這是無可奈何的做法)。</p> <p>3. 經過花蓮 4 月 3 日大地震，期盼新北市政府能增加協助人員，能否考量某些流程部份能加快，同時讓建商每個流程改善日期在縮短一些。</p> <p>4. 因應建商調整樓上住戶數量，地下室開挖至第七層，請建築師幫忙在地下室各樓層各迴轉道，各層四個角位附近，增加換氣扇(地下樓層通風管通至一樓在第二幢兩側換氣因這裡都有種植綠樹與花圃)，也應因電動車</p>	<p>1. 所有權人對實施者所提私約有關店舖租金補貼方式若無法認同，可依據「權利變換」規定由估價師估算並經審查單位核定為準。</p> <p>2. 本案為海砂屋是政府非常關心的案件，實施者團隊及都市更新處將全力將事業計畫核定，後續估價並進行選屋部分，送件權利變換計畫書。</p> <p>3. 本案已於地下室各層南側設置 6 處排風管道及設備，東、北、南側設置進風設備管道，且於各棟通達地下室之逃生動線均有設置進排煙設備，另車位皆有預留電動車位充電管線。</p> <p>4. 各案件皆有其獨特性，無法互相參考比較；各案件之協議合建內容皆屬實施者及地主間之私約內容，權利變換部分可至各實施者專屬網站查閱。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>趨勢車位能有地方安裝充電設備，以及增加消防粉狀滅火器。</p> <p>5. 目前新北市台北市都有相當多的都更案例，能否整理這些過往案例實際的分享，一樣的大樓協議合建內容權利變換的內容，這樣讓更多一樣的大樓住戶，也能明白自己目前情況與建商提供實惠方案，讓雙方同心協力一起加速完成拆除與重建，入住新家園。</p> <p>6. 1、2樓廣告橫招、直招會如何運用？</p>	
<p>5 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>謝惠妙(張奕珍代)(書面意見)</p> <p>1. 建築外觀，因將來建築高度高達35層，建築外觀色系可否使用比較明亮的色系，比如淺色系或照原本舊建築的白色系，或是加多目前設計的白色範圍，不然看起來還是偏沉重(附參考圖)，另外此案面積廣大，地段優質，將可作為建設公司的示範性建案，還請多多在建築外觀與各機能上多用心，務必以較前瞻性思維來考量，也可多放入未來感的元素，盡量思考10年後看起來前衛現代並深具實用與美感的建築外觀，或許需多花成本，但能讓名人天廈更提升整體價值，住戶與建商雙贏，建商口碑深獲民眾信賴口耳相傳，更能獲得更多優秀建案機會。</p>	<p>1. 本案為新莊指標案，在都審委員會審查過程中許多委員希望提出不同立面外觀做選擇及做立體綠化，後經過都審委員會之決議與優化後，共同選擇採用本次立面造型。</p> <p>2. 本案受建蔽率限制，且四周均留設開放空間，故無法設置頂蓋遮蔽物。街道鋪面均考量防滑及美觀，保障行人行走安全。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>2. 建議規劃騎樓或有遮簷的人行道，行人與居民部分，名人天廈因腹地寬廣，其實每天有許多行人須由第一棟走至最後一棟，或者去上學、辦公、買菜皆有，有別於普通住宅，如無水泥遮簷的走道能行走，冬天將寒冷無比，夏天直曬酷熱，下雨時更是因無遮蔽路程很長行走更是辛苦，面對運動公園方向居民更是永遠要備傘在身邊，已備下雨或是豔陽直射，(行道樹的遮雨、遮陽、遮風功能畢竟有限)，將來住戶將為現今約 2.5 倍，且人口老化嚴重，許多老人拿著輔具行走，又要撐傘，相當危險。</p> <p>3. 商業性，面對公園方向的商家，近年總算越來越多並生意趨於穩定，多靠經過的路人與住戶營生，如沒適當誘因讓行人方便經過消費(如遮雨需求)，恐怕建案完成又要讓一樓商家歡寫開業黯然收場。因此建議規畫能遮雨遮風的步道，來因應將來商家與眾多居民、行人方便使用的需求。</p>	
<p>6 提供 書面 意見</p>	<p>陳慈梅(王駿杰代)(書面意見)</p> <p>1. 騎樓目前都還有擺攤/擺桌等商業價值，權利變換值，不該意打折，且目前不同意戶大多為一樓，任何權狀打折其價值容易造成對立。</p>	<p>1. 本案若不同意協議合建可走權利變換方式進行，後續地主應分配價值將由公正估價師進行估價。</p> <p>2. 針對店面及住宅之價格，後續將於權利變換階段，由公正估價師</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	<p>2. 收益表內容對店面 120 萬/坪有嚴重灌水，住宅市價目前 60~7x 萬以上了，卻只報 52 萬，「店面買回成本會是住宅的 2、3 倍」如果權利變換舊店面價值評估不到舊住宅價值的 2、3 倍，很可能一樓會損失慘重買不回原大小權益請幫確認。</p> <p>3. 建商規劃未來商業空間 2 樓不能「開門」坐電梯，2 樓商業空間有搬貨物需求，電梯應該也要開放用戶使用才對，如有擔心，可以分商業電梯或是磁釦分類管理即可。</p> <p>4. 社區內兩個大通道到前與後馬路對面只有規劃一個斑馬線，可否改成前後共 4 個斑馬線，較為合理。</p> <p>5. 目前因為增加小坪數造成多挖的 B7 成本，可否提出合理的增加利潤分配讓各戶理解這樣的成本上升屬合理規劃。</p>	<p>進行估價。</p> <p>3. 因涉及二樓防火區劃，部分二樓商業空間無法直接連通電梯。</p> <p>4. 有關斑馬線數量非實施者可以主導，實施者未來將向主管機管洽詢可行性。</p> <p>5. 成本增加部分若未與實施者簽署私約，則以權利變換方式進行，由公正估價師進行估價並以後續估價評價基準日計算共同負擔金額。</p>

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 4 時整