

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：俞俐維
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：ak1261@ntpc.gov.tw

114065

臺北市內湖區新湖二路257號2樓

受文者：久舜營造股份有限公司

發文日期：中華民國112年7月14日
發文字號：新北府城更字第1124617545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112年6月21日「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段174地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段174地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會會議紀錄1份，請查照。

說明：
一、依本府112年6月7日新北府城更字第1114683423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：財政部國有財產署北區分署、土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、楊委員弘志、何委員芳子、新北市板橋區公所、新北市板橋區江翠里辦公處

副本：新北市政府都市更新處、久舜營造股份有限公司、吳成榮建築師事務所、拓築不動產顧問股份有限公司、宏大不動產估價師聯合事務所、宏邦不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：112 年 6 月 21 日（星期三）上午 9 時整

貳、會議地點：本府 5 樓 511 會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 5 樓 511 會議室）

參、主持人：鄧科長涵瑛

紀錄：俞俐維

肆、出列席（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「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條及第 48 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審議參考。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、財政部國有財產署北區分署（書面意見）

實施者為維持建築物機能加裝制震設備提列新台幣（下同）1,086 萬 7,500 元，是否有反應於銷售收入，請實施者補充說明，並提請審議會審議。

（一）本案提列特殊費用為 5,757 萬 6,482 元，請檢附合約佐證並於財務計畫章節詳細載明施作項目總費用及平均單價，續依審議原則說明合理性及必要性後提請審議會審議。

（二）本案國有土地比例 0.09%，本案人事行政管理費、風險管

理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達57.73%，請貴處責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。

(三) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者說明，又本案屬事權併送，信託費用應檢具契約影本佐證。

【實施者回應】

特殊費用的合約都已檢附於附件裡面，其他說明報告書都有，故不逐一說明。

二、陳龍欽(侯榮宗代，松江街124巷1號)

(一) 本人不同意改建，請劃出更新範圍。

(二) 本次開會也尚未收到開會通知，之前也發文告知可以另郵寄現場「新北市板橋區松江街124巷1號」，本次還是沒收到。

(三) 不同意一樓規劃夾層，面積小使用效率差，一樓又有樓梯占用面積，一樓更小，久舜表示現在法規規定一定要有夾層才能申請建照，本人有質疑。

(四) 久舜條件新房屋一樓室內只剩原本一半，面寬不到一半，與目前本人經營店面狀況相差過大，改建後損失很大。

(五) 本人因久舜表示未選屋連一樓都無法分配，恐懼之下選配與原有室內及面寬接近的房屋，但久舜表示本人選配不符合規定，只能抽籤，不一定有一樓，才被迫選一戶不符使用的房屋。

(六) 初步詢問松江街124巷3號1~5樓皆不同意改建。

(七) 松江路124巷1樓及3號為同一樓梯，希望劃出更新單元範圍，不要納入。

(八) 不同意戶名單詳附件一。

【實施者回應】

(一) 在整體更新單元劃定，考量以同一使照基地範圍大家一起做都更，會後實施者會再跟尚未表達同意的地主持續溝通。

- (二) 有關建築設計部分，建築及都市計畫相關法令規定與早期興建現在公寓時的規定不一樣，在建蔽率的管制下，全體一樓可以興建的總面積會受到限制，故在一樓規劃設計的面積及設計面寬都會受到建蔽率的限縮，導致設計面積與現況使用面積會再稍微小一點的情形，因受限於法令規範，請地主諒解。
- (三) 有關夾層部分，也是同上述建蔽率的關係，一樓面積會受到影響，又希望商業使用可以達到更好，現在更新後大部分的建築都會考慮一樓加夾層或是一樓加二樓的建築設計，出發點都是為了保障地主在商業使用面積可以達到最大化。
- (四) 有關選配部分，依照相關法令規定，地主如果沒有選配，會採取抽籤的方式，在本案的選配原則，於公聽會及地主收到的選配資料裡面，都有載明全體住戶適用的選配原則，在事業計畫報告書的 15-2 頁也有載明，依照通案，地主的選配價值及應分配的金額不要影響其他地主的權利，故在找補金額是以不超過應分配價值的 10% 為原則，也是全體一致的選配原則。

三、詹銘雨、詹于穎(松江街 124 巷 7 號 5 樓)

- (一) 我與姐姐共同持分松江街 124 巷 7 號 5 樓之房屋，我認為我們應合併選屋。
- (二) 本人已於 111 年 11 月 9 日發函明確表達意願。

【實施者回應】

詹小姐表達獨立選屋，兩位地主分開選配為未達最小分配單元，針對選屋的訴求，會後實施者再與詹小姐溝通說明。

四、李嘉珍(賴文欽代，吳鳳路 50 巷 71 弄 7 號 4 樓)

- (一) 建築物牆壁、地板龜裂、漏水。
- (二) 巷弄狹窄，消防車、救護車無法進入。
- (三) 希望新北市政府盡快更新重建。

【實施者回應】

賴先生意見有關加速執行部分，實施者團隊也會配合更新處

的相關行政作業來加速進行。

五、蘇世鴻(吳鳳路 50 巷 71 弄 11 號 3 樓)

我們房屋老舊且屋況不佳，希望加速都更進度。

六、粘仁桀(松江街 124 巷 5 號 2 樓)

我的房子有結構疑慮、天花板剝落、壁癌、潮溼等問題，我們等都更已久，既然我們已達 80%同意門檻，希望新北市政府展現公權力。

【實施者回應】

關於加速推動部分，實施者團隊全力配合。

七、李美珍(陳體宏代，松江街 126 號 2 樓)

- (一) 通知單寄太多了，我的謄本地址跟居住地址都有收到。
- (二) 希望加速辦理都更，因為我們房屋屋況不佳。
- (三) 後面防火巷遇到下雨都會滲水、廚房地面排水孔也常堵塞以及鋼筋外露等等，因此我們希望盡快都更。

【實施者回應】

有關寄送地址補充說明，依照規定要寄發謄本上登載的地址，如住戶沒有住在謄本登載的地址，則會增加聯絡地址的寄送，也同時回應發言順序第一位的陳先生，要增加寄送地址會再配合辦理。

八、蔡志裕(松江街 124 巷 7 號)

- (一) 實施者團隊派誰能不能介紹一下?
- (二) 請問實施者若未來無法興建，我們的保障有哪些?
- (三) 本案建築規劃是這次就定案了嗎?還是未來住戶仍能表達意見或重新規劃?
- (四) 我們有書面意見掛到市府，請市府一一回答我們的意見。
- (五) 整個都更過程，我們都表示不願意參與是因為屋齡不一樣，我們這邊並不急著都更，若他們急著都更可以走危老，為何要連同我們一起呢?

【實施者回應】

- (一) 都更的保障在各個層面都有提供法令上的保障。信託的部分，信託是目前都更裡面最常見也是對地主保障度最高的機制，信託會依信託合約的規範，除一般實施者的資金信託以外，原則上還會再納入私地主的產權信託，地主的產權信託也是風險規避的方法，因每個人財務狀況不同，如果有債務問題而產生假扣押或假執行的情況，可能影響整個更新案的推動，所以地主的產權信託是非常單純的，僅有產權信託給信託銀行，做產權風險的隔離。在事業計畫報告書上也會載明風險控管機制及續建風險機制評估部分，由未來確定的信託銀行，並依相關的法令規定辦理。
- (二) 建築規劃部分，地主對於建築規劃有任何的想法跟建議都可以提出來，因目前建築規劃有相關的法令規定，地主的建議要先確認有無符合相關法令的規範，如果符合，可以就地主的需求及整體地主的需求(可能個別地主與整體需求有不盡相同之處)，實施者會再協調，讓社區的建築規劃是符合地主需求也符合目前市場上最有效使用，讓地主更新後的價值最大。

九、陳駿毅等 11 人(松江街 124 巷 1 號 1 樓、3 號 1 至 5 樓、5 號 3 樓及 5 樓、7 號 1 樓及 5 樓、松街街 126 號 3 樓)(書面意見)

(一) 本案的實施者為久舜營造股份有限公司，出資者為久郡建設股份有限公司。請問這樣安排是否符合相關法規、請提示實施者與出資者間的委任契約，且明確說明將來與地主間若有爭議應由何家公司負責。

(二) 都市更新事業計畫書 P10-3 頁：

- 1、申請容積獎勵項目中之「三十年以上四、五層樓以上合法建築」項：177 地號為地上五層合法建築，獎勵值為 5%，146-1 地號為無地上合法建築，獎勵值為 0%，其他地號為地上四層合法建築，獎勵值為 4%。
- 2、請問都市更新權利變換計畫書中之更新前各土地權利價值表(表 11-3)，是否有考慮此獎勵值的差異性，若有考慮，請告知現有資料中何處可以查得到。

(三) 都市更新事業計畫書 P18-1 頁及 P18-4 頁：

都市更新事業計畫書 P18-1 頁提列空氣汙染防制費為 124,635 元，都市更新事業計畫書 P18-4 頁提列空氣汙染防制費為 127,051 元，請問何者為正確值。

(四) 都市更新事業計畫書 P18-4 頁：

- 1、本案營建費用總計為 1,545,991,449 元錯誤，依據表 18-3 營建費用表中內容，營建費用總計應該為 1,538,223,500 元。
- 2、表 18-3 營建費用表中之各層樓高錯誤。
- 3、表 18-3 營建費用表中之地下室各層造價係依據鋼骨鋼筋混凝土造計價，請問 B2F-B5F 結構系統會採用 SRC 柱及 SRC 梁嗎？

(五) 都市更新事業計畫書 P18-5 頁：

- 1、於其他費用中提列了外牆費用為 22,396,500 元，於附錄-85 頁中，國園工程公司之報價單項目內容為 UHPC 外牆，單價高達 15,800 元每平方公尺。
- 2、節錄都市更新事業計畫書 P12-1 頁內容：建築外牆材質及色彩計畫(略以)：「建築造型在牆面採以現代形式設計，並利用造型版、牆體及玻璃窗之進出面控制立面的進退變化，……。」，並無說明何處外牆採用 UHPC 外牆。
- 3、請問 UHPC 外牆是何物，本案有設置的必要性嗎？
- 4、若有設置的必要性，是否應該扣除建築物原來的的外牆工程費用。

(六) 都市更新事業計畫書 P18-5 頁：

- 1、提列了申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用為 6,416,856 元，既然名稱為後續管理維護計畫相關經費，請問將來會全額移交給管理委員會嗎？
- 2、若是依據公寓大廈管理條例施行細則第 5 條及公寓大廈管理條例第 18 條規定，其所提列之公共基金，

本就應該要全額移交給管理委員會。

- 3、於附錄三：公寓大廈管理規約草約第二十七條：與都市更新容積獎勵相關約定事項中，僅提及綠建築及智慧建築兩項金額各 1,604,214 元，將移交給管理委員會，但何故其餘兩項皆未說明。
- 4、若此相關費用為委辦費用，請問是否與委託建築師之建築設計費用 30,420,488 元重複編列。
- 5、其中耐震設計項目提列 1,604,214 元，更是與計畫書附錄-84 頁，圓方結構技師事務所提列之作業酬金重複編列。

(七) 都市更新事業計畫書 P18-5 頁：

所提列都市更新規劃費為 7,300,000 元，請問是否應改扣除政府相關單位補助的都更獎勵金額。

(八) 都市更新事業計畫書 P18-7 頁：

- 1、稅金：請問採用權利變換方式參加都更的地主，是否將來不需要繳交任何的稅金，包括依「財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋」所計算的 5%營業稅。
- 2、若是採用權利變換方式參加都更的地主，還有其他的稅賦，煩請告知。

(九) 都市更新事業計畫書 P18-10~P18-11 頁：

- 1、本案容積移轉以 130%計算容移成本是否過高，請說明提列之依據、容積移轉來源及成本說明
- 2、財政部國有財產署北區分署 111 年 9 月 1 日台財產北改字第 11100273700 號函所提之審查意見：項目二-(二)-3 小項「容積移轉來源及成本說明」，相關內容沒有得到明確的答覆。

(十) 都市更新事業計畫書附錄-64 頁：

- 1、結構安全性能評估總表中：結構系統平面不規則性及結構系統立面不規則性，兩項內容評分結果，其分項評分全部為 D 級(最差級)。依據結構安全性能評估表：

A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、但 D 級僅為 1 分。

- 2、於都市更新事業計畫前期規畫階段，實施者提出如此不良的結構系統，本案地上 28 層、建築物高度達 98.90 公尺，這麼高的建築物採用如此差的結構系統，實施者如何保證結構安全無虞。
- 3、建築物的安全性主要憑藉的是合理的、規則性的、好的結構耐震系統，僅藉著提高設計地震力為 1.10V 或 1.20V 來達到耐震設計第三級，是沒有用的。麻煩設計建築師團隊重新檢討建築平面規劃方案，重新提出安全的、合理的、好的結構耐震規劃方案。
- 4、現階段於結構耐震系統有安全疑慮的情況下，實施者就已經完成了分配選屋，殊不合理。相關作業流程，實屬無法認同。

(十一) 都市更新事業計畫書附錄-84 頁：

- 1、本案擬安裝制震阻尼器計 36 組，提列費用為 10,867,500 元，但建築平面中完全沒有標示位置，請問 36 組的由來。
- 2、請問安裝的是何種阻尼器，速度型阻尼器還是勁度型阻尼器。
- 3、請明確說明安裝阻尼器後，建築物的阻尼筆可以提高多少。

(十二) 都市更新事業計畫書附錄-84 頁：

- 1、提列了費用 19,269,985 元(未稅)，為圓方結構工程技師事務所的設計服務費。
- 2、請問結構技師事務所的設計服務費中為何有鋼筋量增加 7%的費用 12,067,869 元(未稅)。鋼筋量增加 7%代表的意義是什麼？
- 3、請問所提列的側推非線性分析 1,252,125 元(未稅)、公會審查作業服務費 270,000 元(未稅)，是否與委託建築師之建築設計費用 30,420,488 元重複編列。

- 4、 請問所提列的公會審查作業規費180,000元(未稅)，是否與建照執照相關規費重複編列。
- 5、 所提列的耐震工程品質費用5,500,000元(未稅)，請問本案是要委託執行耐震特別監督嗎？
- 6、 若本案是要執行耐震特別監督，花了550萬元，為何不直接申請建築物耐震標章，不但大大的提高建築物耐震的公信度，而且耐震設計可申請的容積獎勵值為10%，比目前規劃的耐震設計第三級建物之容積獎勵值多了6%。

(十三) 都市更新事業計畫書附錄-85頁：

- 1、 提列了地下室安全措施費用26,475,498元，歸屬於工程費用項目：其他必要費用中的特殊工法費用，其工程項目為地中壁及扶壁。
- 2、 地中壁及扶壁為國內很常見地下室安全措施開挖施工的一部份，請問為何會是特殊工法。
- 3、 地下室開挖安全措施費應該是歸屬於工程費用中，不應該再重複編列。

(十四) 都市更新權利變換計畫書P10-11頁內容重複，請整頁刪除。

(十五) 都市更新權利變換計畫書P8-1頁：

- 1、 有關補償金發放時程章節中，僅說明了：拆遷公告及通知、公告拆遷日兩個項目。
- 2、 請補充說明補償金發放的時程。

(十六) 本更新計畫範圍內之177地號之土地及地上建築物並無在政府都市更新計畫之範圍內。

(十七) 本案實施者所提之五年內實績，均在計畫及送審階段，且僅三案，並無實際完成都更建案之實績，貴公司如何證明有執行本案的能力？

(十八) 本案實施者提出本更新案要以信託方式辦理，本人無法接受。應以保證人方式，由公立銀行或由政府擔任保證人，以便萬一實施者無法履約或惡意倒閉，即由

公立銀行或政府接管繼續完成本案，以保障住戶之權益，因信託方式無強制力，如最近新聞報導新北某建築案實施者惡意倒閉，住戶求償無門一生心血就沒了，像此類狀況不計其數，如不依我方提出的方案，請問本案要如何保障我們的財產？

- (十九) 若經更新後(本案)依資料拾伍條分配比例原則第一項分配比例之表 15-1 所顯示平均權利變換後分配比率僅約 0.417%~0.418%之間(含公共設施)，政府不是在提倡居住正義，都更後居住面積變非常小，又需要繳管理費，只為了房子變新，何來居住正義？
- (二十) 本案所提列建造成本明顯偏高，例如建築師所需費用提列為 7%，但在一般市場行情或公家標案多落於 3%~4%，有此可見提列費用不合理，本人要求重新檢討全部建造費用。
- (二十一) 本次簡報資料中並未顯示實施者與住戶之本次都更之合約樣本供參考，是遺漏？還是另有目的？還是合約範本內容有問題不敢提出？
- (二十二) P10-2 貴公司回覆 111 年 10 月 4 日陳情回應意見表回覆，本人不同意貴公司所述內容，本次都更案之一樓店面，雖有高度 6 公尺，但還有一樓夾層，在夾層的地方，扣除地板高度約 15~20 公分，其實際高度僅 2.8 公尺~2.85 公尺，此作法只是為了稀釋地主的建坪，應予以取消一樓夾層重新規劃。
- (二十三) P11-2 頁表 11-3 更新前土地單價，174-7、175-2、177 地號土地價值為何不同，依據為何？
- (二十四) P10-2 貴公司所列信託費用、銷售管理費、風險管理費、人事行政管理費用，本應由貴公司吸收，要地主共同負擔法源為何？再者貴公司所列人事行政管理費用為 5%，公部門的案件利潤管理費也才 8%，貴公司只有人事行政管理費就要 5%合理嗎？
- (二十五) P 綜-6 貴公司回覆 111 年 9 月 7 日公聽會回應意見表回覆，本人不同意貴公司所述內容：

- 1、物調之調整費用本應貴公司吸收，如果貴公司拖 10 年後再蓋，物調指數也算我們地主戶嗎？
- 2、貴公司 P18-3 物價指數調整依最新台北市 110 年 7 月為 12.03%，貴公司提出明顯不合理。
- 3、貴公司所述本案有 2 個特殊費用，都市計畫變更費用、容積移轉費用，需花費 3 億，請問明細為何？一定拿的到嗎？市府一定核准嗎？

(二十六) 依照貴公司資料所示，新建 1 樓共有 11 戶，貴公司有 6 戶，地主有 5 戶，為何貴公司佔多數？原 1 樓住戶都放棄持有 1 樓的權利嗎？還是什麼原因？

(二十七) P綜-5 貴公司回覆 111 年 9 月 7 日公聽會回應意見表回覆所述，答覆人謝經理為貴團隊人員？還是貴公司人員？還是久郡建設公司人員？如何證明此人身份？此人全名為何？

(二十八) 對於本案過程有下列質疑：

- 1、從 109 年底遴選建商說明會第一次(也是唯一一次)，在溪頭公園兩家簡報後，至 110 年 6 月底突然遞給各戶合約，中間並無任何一場所有權人說明會，多戶住戶提出應辦公開說明會，然而建商推置之不理，嘴巴說會聽取意見修改合約，實際上僅在合約加上頁碼，旋即在 7 月開始有所謂的都更師及各樓組長，以月底前簽約可分 60%比 40%，否則超過 7 月底時效，只會分得更低，鼓吹未簽約戶簽約。
- 2、合約屬私約，但內容卻是一份保障單方之合約，對於乙方履約完成建案毫無約束，不同意戶提出之意見，完全不採納，以致目前仍有 20%左右住戶未簽約，因為我們擔心我們的家園成「爛尾樓」。
- 3、希望侯友宜市長能聽見小市民的聲音：本人主張都更處應保障每位地主的權益，具體提出方法，確保建商能履行建案，不會讓該案變成爛尾樓，

否則，有為的主管機關為城市發展，應積極進行「公辦都更」，不應讓良莠不齊的建商將新北市變成「爛尾樓」的故鄉。

- 4、請貴公司針對以上各項意見內容單獨條列回覆，勿與之前所提意見回覆一樣含糊帶過，答非所問。

(二十九) 對於該都更案有以下質疑：

- 1、缺乏透明的溝通與說明會：自 109 年底遴選建商說明會第一次(也是唯一一次)，在溪頭公園兩家廠商簡報後，至 110 年 6 月底，建商突然交付合約給客戶，中間並無任何一場所有權人說明會，多戶住戶提出應辦公開說明會，然而建商推託置之不理，嘴巴說會聽取意見修改合約，實際上僅在合約加上頁碼，旋即在 7 月開始有所謂的都更師及各樓組長，以月底前簽約可分 60% 比 40%，否則超過 7 月底時效，只會分得更低，鼓吹未簽約戶儘快簽約。這種做法讓我懷疑建商的誠信和意圖。
- 2、合約缺乏平衡性：儘管合約屬於私約，但其內容卻只有保障建商的權益之合約，對於建商履約完成建案的責任卻沒有明確約束。我們曾向「新北市都更處」諮詢，詢問私下簽訂的合約是否具有法律效力，但他們的回答是政府不建議私下簽訂這樣的合約。簽訂合約時並無「久郡建設公司」公司人員在場並以公司印章用印，也無騎縫章。這引發了我對合約的擔憂與不信任。
- 3、忽視住戶意見：「久舜營造公司」完全無視我們這些未簽約住戶所提的意見。我們曾多次寄送的存證信函給所謂的實施者「久舜營造公司」表達我們的意見，然而從未收到「久舜營造公司」的任何正式回覆。因此，目前仍有約 20% 的住戶未簽約，因為我們擔心，繼續這樣下去，我們辛苦一輩子努力建立的家園最終會成為「爛尾樓」。

- 4、公司信譽問題：這件都更的「久郡建設公司」一直到要在新北市開公聽會了才在 112/06/16 私自按住戶門鈴告知我要參加公聽會，我們這些未簽約住戶自 110/06 月開始至今首次通過按各住戶住家門鈴的方式，見到這位自稱是久郡建設公司的人。請問在這樣的情況之下我如何信任這樣的公司，並將我們的身家財產託付給「久郡建設公司」與「久舜營造公司」呢？
- 5、希望侯友宜市長能聽見小市民的聲音：本人主張都更處應保障每位地主的權益，提供具體的方法，確保建商能履行建案，避免該案變成「爛尾樓」，如果建商無法達到這些要求，我們呼籲主管機關積極進行「公辦都更」，以免讓不良的建商破壞新北市的城市發展。

【實施者回應】

- (一) 報告書如有誤植誤繕部分，檢視後再修正，若內容有不清楚的再補充做說明。主要的幾個重點說明，一、針對實施者執行本案的能力，請各位地主如果會後有空可以上網查詢實施者久舜營造，目前是興櫃代號是 5547，實施者從 82 年 9 月 6 日設立至今，在之前都是屬於營造的實績，執行能力應該是沒有問題的。二、信託部分，公立銀行及政府是沒有辦法擔任保證人。三、私約部分，本案進行的是都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，未來市府在進行審查時，也是依照這兩本計畫書及相關的附件進行審查，不涉及實施者與地主的私約內容，私約內容不適合也沒有辦法放在報告書內。四、容積移轉部分，在事業計畫報告書第 21 章有說明容移效益分析，容積移轉也是行之有年的制度，目前在容積移轉會採取公設土地捐贈或繳納容積移轉代金的方式，可行性是沒有問題。
- (二) 實施者為都市更新整個統籌規劃的角色，依照法令規定未來起造人也會是實施者，在實務上還會有其他協助的角色，如本案有投資人久郡建設，來協助與地主

聯繫，實施者與投資人各司其職，在公辦都更也蠻常見，實施者可能是國家住都中心或新北住都中心，以公開徵求投資人方式，由投資人來負責共同負擔提列成本裡面的資金挹注。

- (三) 有關本案使用之 UHPC，中文名稱為超高性能混凝土，是一種新的建材，可以代替立面設計上比較常使用的格柵做使用，因為早期使用隔柵屬於金屬鋁料製成的產品，在維護管理上較不容易，使用久了以後維護上會更加困難，UHPC 在設計上也比較有彈性，不會像鋁格柵侷限於金屬塑料的形狀，因此採用 UHPC 來代替格柵，目前也有其他使用案例。
- (四) 在設計結構部分，有關耐震性能等級，是先以基本的耐震力設定為基準，再達到原規範地震力的相對應倍數及符合設計值，並且加上第三方在施工上的品管，才能申請三級或二級或更高等級的如一級甚至是耐震標章獎勵等相對應的容積獎勵；針對本案採用二級，係考量結構的尺寸，包含樑的深度，假設提升到一級可能會影響到柱子的尺寸需要放大，可能會影響車位配置，室內的淨高也會受到影響，經綜合考量後採用耐震二級申請。

十、林素真(松江街 124 巷 2 號 5 樓)(書面意見)

本人居住於板橋松江街 124 巷 2 號 5 樓之公寓，本公寓係 5 層樓建築，現已有 40 多年，因該公寓屋況非常嚴重，多有鋼筋外漏與油漆落，實有礙居住之安全及品質，故希望政府能協助我們都更，現有住戶 72 戶，其中有 61 戶同意都更。

十一、黃亭嘉(吳鳳路 50 巷 71 弄 9 號 1 樓)(書面意見)

- (一) 巷內窄小，若發生火災消防車不易進入，有安全上的疑慮。
- (二) 此屋的屋齡已超過 45 年以上，以一般認知公寓若超過五十年的居住就會有結構上的安全疑慮，台灣地震頻繁且本公寓又有海砂屋的擔憂，為了所有居民的生命安全著想懇請新北市政府能努力幫我們推動此案的完

成。

另外也想跟所有未簽訂合約住戶表達，以目前的缺工狀況，此案若能順利興建可能大家也是五年後才可能有新屋居住，甚至更長，若不能通過再延長各位房屋的屋齡就會超過五十年以上，不論後續居住或是安全性都是危險的。希望大家共同努力通過此案，謝謝！

十二、鄭建華(鄰地所有權人，吳鳳路 50 巷 75 弄 3 號 4 樓)(書面意見)

(一) 都市更新條例第一條即明言：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」。可知都更條例立法精神乃是鼓勵較大規模都市更新開發，增進公共利益，而非小型都更單元。

(二) 實施者久舜營造進行溪頭小段 174 地號等 12 筆土地(約 700 坪)已經數年，本人居住地為都更單元之鄰地「溪頭小段 171 與 171-1 等 2 筆土地(約 600 多坪)」。上述 2 筆地號住戶與地主約 60 餘位，有都更意願比例高達 6-7 成以上，意願書也在久舜營造手上，但數年過去，遲遲不見久舜有任何整合都更單元之動作，也不見實施者辦過任何說明會。溪頭小段 171 與 171-1 等 2 筆土地位置如下(紅色框框處)，可知右側鄰地已開發，左側為本案實施者之都更單元，紅框處被卡在其中，對於本地居民未來自行籌組都更會與規劃都更單元皆造成限制。

(三) 本人提出意見陳述，請求新北市政府介入協調，敦促實施者將本案都更單元納入 171 與 171-2 等 2 筆地號，創造多贏。請貴府將此意見送往新北市都市更新相關單位進行審議。

十三、曾娟義(吳鳳路 50 巷 71 弄 11 號 2、4 樓)(書面意見)

(一) 40~50 年老舊房子漏水，剝落毫無居住品質，甚至危險至極。

(二) 提升改變居住品質，贊同完成都更改建。

十四、陳體宏(溪頭小段 177 地號)(書面意見)

本屋屋齡約 40 年，屋況老舊，天花板經常混凝土剝落，本人只好以 6 分的木心板封住，以防剝落時傷及家人，相鄰防火巷的牆面下雨時牆面滲漏嚴重，本人亦以 6 分的木心板封住，避免滲透量太大，廚房的排水孔管路經常堵塞，以致污水溢流滿地面。

本屋松江街 126 號樓梯間屋突處的門邊有混凝土開裂鋼筋外露(詳附件)的情形，上方係生活水箱，有崩塌之虞，所以本屋急需都更，懇請都更處大力幫忙本都更案，以利維護住戶生命財產之安全。

十五、胡美莉(溪頭小段 177 地號)(書面意見)

廚房天花板水泥嚴重剝落，鋼筋裸露鏽蝕，居住安全堪慮，請加速都更。

十六、孫雲裳(溪頭小段 177 地號)(書面意見)

(一) 公聽會前實施者已完成了分配選屋，有以下疑慮殊不合理，再次重申相關作業流程無法認同：

1. 現階段於結構耐震系統有安全疑慮的情況下，平面設計及樓層規劃尚未審查核定，如何決定戶數與空間配置？
2. 如以地上 28 層地下 5 層設計，3 部電梯規格是多大？速度多快？平均等待時間多長？尖峰時間等待時間最長幾分鐘？下地下樓停車場的電梯及一樓梯廳的分配是否適當？電梯數量及規格也會影響平面設計及樓層規劃，請建商逐項回答並提出計算依據。

(二) 公聽會時吳鳳路 50 巷 71 弄住戶提出該批房屋結構堪慮，本人質疑該區住戶 30 戶既然 100%同意進行改建，為何不獨立進行危老重建，而執意要與松江街 124 巷等尚有 11 戶住戶綁再一起，不以居住安全為當務之急，為難自己也為難不同意戶，難道是有其他利益上的盤算？

十七、陳德添(溪頭小段 177 地號)(書面意見)

頂樓屋況非常差，遇雨漏水，房間樓頂鋼筋裸露，3 年換快 2 次天花板，用水泥黏貼鋼筋外露部分，活得心驚膽怕，懇請快

速通過都更審查。

十八、沈新慶(溪頭小段 174 地號)(書面意見)

- (一) 對久舜營造之不信任，從來就不同意都更案。
- (二) 最近又來了一位久郡建設的員工，我們多不知道她是誰，感覺建都更案沒那麼單純。
- (三) 建商的合約大部分多在保護建商，如果我同意了，房子建不起來，房也沒了、地也沒了，是哪個單位要出來負責？

十九、方梨雲(溪頭小段 174 地號)(書面意見)

- (一) 我對於整個合約內容仍有極大的疑慮尚未了解，在沒獲得應有的保障與保證未授權他人代抽籤，我對其他人代抽籤選屋的行為甚不滿意。
- (二) 希望新北市政府及都更處官員，能夠保障每位地主權益，嚴格把關，怕辛苦的家園最終成為爛尾樓。

二十、方梨珠(溪頭小段 174 地號)(書面意見)

- (一) 本都更案因本人對於整個合約內容有極大的疑慮，故不願意參與都更及簽訂合約，因而未出席抽籤選屋，也未授權於他人代抽，本人對其抽籤選屋之行為相當不滿意。
- (二) 本人年紀已大，又是一個有聲障的殘障者，對我未來沒有很大的保障與保證，我不願意改變現在居住寬敞舒適的房子，及有著深厚情感與熟悉的環境。
- (三) 希望新北市政府重視這次的都更案，並保障市民應有的權益。

二十一、吳宇禎(溪頭小段 177 地號)(書面意見)

- (一) 本人主張，未簽約住戶有權要求建商給住戶一個合理有保障，且公開透明的合約條件，並納入都更建案討論。
- (二) 既然建案設計圖尚未定案，為何久郡建設公司及久舜營造公司在未送審都更案時，就以權利變換及選屋要求住戶抽籤選屋？另請問久郡建設跟久舜營造公司的目的是什麼？
- (三) 請問新北市政府都更單位，現行的都更案件只要建設公司送都更案件之後，說明已完成了哪些都更程序，政府單位

就直接通過無須審核嗎?還是會逐一審核後再告知所有地主?這個都更案件既然有 11 戶住戶堅持了兩年，不願意相信這樣的建設公司與營造公司，新北市府都更處的長官們不覺得這都更案存在著很大的問題嗎?

- (四) 關於之前的選屋，本人因故未到，並無授權他人代為抽籤，本人再次聲明不同意抽籤結果。
- (五) 在此請市府都更處將這些問題視為重要並加以關注，未簽約住戶的權益應受到充分保障，並以透明、公正及尊重人民的居住權是都更計畫成功實施的基石。
- (六) 本案的實施者為久舜營造股份有限公司，出資者為久郡建設股份有限公司，請問這樣安排是否符合相關法規，請提示實施者與出資者間的委任契約，且明確說明將來與地主間若有爭議應由何家公司負責。
- (七) 關於 6 月 21 日公聽會出資者、實施者、簡報人等出席人員並未有完整自我介紹，實際當日出席人員為何人?如何證明身分?請回覆說明。
- (八) 有關同意戶所述更新單元中除了 177 地號外已 100%同意都更，又 177 地號同意比率未達 80%，故請排除 177 地號，勿以小綁大，有欠公平原則，請問新北市府的政策及法令是這樣處理的嗎?
- (九) 有關非本案住戶新北市板橋區吳鳳路 75 弄地主戶所述，要加入本案合併都更，既然可以隨時併入本案都更，那 177 地號也一樣可以隨時排除，請問新北市府的政策及法令是這樣處理的嗎?
- (十) 關於公聽會簡報人回覆說明中所述，關於建商辦理都更與合約無須提出，但本人要求建商提出合約範本供本案審查，是否有違反任何法令規定或任何模糊不清的條文，難道政府無需替人民把關?請市府回應說明。
- (十一) 本人再次重申，除非由政府公辦都更，本人決不會同意其他任何形式的都更方式，請新北市府進行公辦都更，來保護人民財產，不要一再發生建商倒閉、爛尾樓一再出現的窘境。

捌、委員綜合意見：

- 一、本案西南側角地未納入更新範圍，請補充鄰地協調情形。
- 二、本更新基地內似有既成巷道，請說明是否涉及廢改道事宜。
- 三、本案3面臨路，其中2條為既有巷道，請查明有無指定建築線，另吳鳳路50巷71弄寬度約3公尺，建請退縮至少1公尺，以滿足消防通道使用。
- 四、簡報第11頁，載明容積獎勵50%、都更一箭20%及容移20%，合計99%，應提供公益性且應於報告書內檢附綠建築、智慧建築等申請容積獎勵之相關佐證資料。
- 五、依圖示1樓大喬木植栽覆土深度僅110公分，請增加至150公分以上。
- 六、本案更新總成本將近30億元，請實施者在報告書清楚說明投資人之投資比例金額，整體更新實施仍由實施者負全責。
- 七、本案採事權併送方式，可縮短時程，目前同意比率已達五分之四以上，符合申請門檻，但仍有10餘位權利人未同意，請實施者再積極溝通協調。

玖、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，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。

拾、散會：上午10時30分

附件一

草率行事，無法作為選屋依據。

6. 上述事項須列入本公聽會會議紀錄，並函覆不同意地主戶。

共同提出地主戶具名表

項次	地主戶姓名	地址	簽章
1	蔡志裕	新北市板橋區松江街124巷7號1樓	蔡志裕
2	沈新慶	新北市板橋區松江街124巷3號2F	沈新慶
3	孫雲裳	新北市板橋區松江街124巷5號3樓	孫雲裳
4	吳宇楨	新北市板橋區松江街126號3樓	吳宇楨
5	詹銘羽 詹于穎	新北市板橋區松江街124巷7號5F	詹銘羽 詹于穎
6	方梨珠	新北市板橋區松江街124巷3號3樓	方梨珠
7	方梨雲	新北市板橋區松江街124巷3號4樓	方梨雲
8	黃順地	新北市板橋區松江街124巷5號五樓	黃順地
9	杜秀美	新北市板橋區松江街124巷3號五樓	杜秀美
10	鍾鳳珠	新北市板橋區松江街124巷3號1樓	鍾鳳珠
11	陳駿毅	新北市板橋區松江街124巷1號1樓	陳駿毅

收執簽收人：

蔡明祥