

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段三小段 347 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 25 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：中山區松江區民活動中心

（臺北市中山區錦州街 222 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長(梁紹芳代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：洪子晴

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段三小段 347 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人梁紹芳，目前任職更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處進行登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人-公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(340-1 地號及 347 地號部分權利價值)(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

(一)請實施者於計畫書拆遷安置計畫內提列本署經管同小段 1634 建號等 16 筆國有建物之拆遷安置費用。

(二)國有土地不參與信託，惟查信託合約內容未載明已排除國有土地，請實施者確實載明。

(三)本案國有土地比例 22.08%，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 42.91%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。

(四)國有土地申請權利變換分配之價值以不補繳差額價金為原則，倘本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果本分署需調整分配標的，實施者應配合調整。

三、所有權人-林■■■■(347 地號部分權利價值)

(一)回應綜理表有提到實施者會在每層平面圖標明不得使用明火，請問是沒有瓦斯的意思嗎？

(二)現在下雨都會突然下很大，露臺的排水部分有做什麼增強的動作嗎？怕到時候露臺積水會淹到主臥室裡面。

四、所有權人-周■■■■(347 地號部分權利價值)

(一)政府已公布 2035 年不能使用油車，那我們充電樁要自己買，

但現在計畫書上都沒寫充電線路要怎麼配。

(二)水管是不是都是用不鏽鋼水管？以前的建物很常發生水管破掉的問題，這很難處理。

(三)花台上種的都是喬木，樹根會不會破壞地板讓地下室漏水？

五、所有權人-周■■■■(347 地號部分權利價值)

我更新後是照原位次選配，本來在第幾層我就選配第幾層，沒有換位置。我本來是住在三樓，更新後三樓有一個露臺，有露臺人就一定會走出去，如果上面東西掉下來的話怎麼辦？有沒有什麼防護的方法？

六、實施者-耕薪都市更新股份有限公司(吳佳玲協理)

(一)依提列總表拆遷安置費用原旨：「…致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。」因此，因輻射空置未作居住或營業使用之房地，本案均無提列拆遷安置費用。

(二)本案管理費皆依提列總表規定提列，均為案件實際需支付之費用，後續依審議結果為準。

(三)信託費用將依規定修正後提列及補充文字說明。

(四)本案為高層建築，一層 6 戶設計，依規定沒有防火區劃的之開放性廚房(C 及 F 戶 2 戶)，使用 IH 電爐，其餘 4 戶較大的分配單元在廚房都有做防火區劃為瓦斯爐規劃，計畫書上不得使用明火的文字會標示於 C 及 F 戶，避免地主誤會。另，小單元在陽台有設置瓦斯錶，浴廁得使用瓦斯熱水器。

(五)有關充電車位，本案適用舊制，可以從地下室電錶間各戶拉線至選配或購買車位，每個車位都會先預留管路及公共排架，申請建照時都會檢附線路圖，之後可依需求請廠商沿著原先規劃好的路徑來佈線及設置充電樁。

- (六)本案依規定冷、熱水管均採用不鏽鋼被覆管。
- (七)本案建築申請綠建築銀及標章，須有一定比例種植喬木，本案所選樹種及樹穴深度均符合規定，且會作好防水層及保護壓層，不會有漏水疑慮。
- (八)關於物品掉落至露臺的問題，目前法令規定露臺上方不能做任何遮蔽物，建議於未來成立管委會後，大家一起共同遵守管委會規約。若周先生未來考慮換戶，都可以再跟實施者做協商。
- (九)為防強降雨，本案露臺均會以超越計算量預留排水管或者加大管徑處理。

七、學者專家—葉玉芬委員

實施者針對委員給的意見、自提修正及地主需求而申請重新公展，本案日前已經有召開實質的幹事審查會議，也就是無論建築規劃、財務或估價結果，都已經有委員實際上審查並提出相關意見，因此公展後未來審議程序上一定會更有效率。剛剛地主提到的都是切身相關的問題，這是好事，代表地主選配的單元未來都是自己回去住的，如果地主還有想到其他細節問題，都可以再跟實施者及規劃單位討論，保持良好的溝通，有些問題可能做些微調就可以解決。接下來的程序進到審議會之前會召開聽證，募集大家對本案的意見及想法，在召開聽證之前有任何問題也都可以去跟實施者團隊討論，希望本案此次公展完可以按照進度讓地主趕快搬到新家，謝謝。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處
網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 3 時 15 分）