

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 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 115 年 8 月 4 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段 115 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳心筠聘用副工程司代理

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）記錄：胡可靖

伍、主席致詞：

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「擬訂臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」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，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莊濰銓委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、(第一輪發言)所有權人—康○○(受託人：曹○○)(209 地號土地)(現場發言)：

- (一) 我的房子是○號○樓，現況前面有停車位，請問估價師是否有將其考量進去？
- (二) 選配原則說一戶一車位，大家都是從沒有停車位到有 1 個停車位，我們本來就有 1 個車位，是否應該有 2 個車位的選擇？

三、所有權人—周○○(209 地號土地)：

請問若花台上要種植，是否會有沉重的問題，以及排水部分是否地板會滲水造成整個結構的影響？

四、實施者—耕薪都市更新股份有限公司(羊治中協理)：

- (一) 現在臺北市政府在推動體感降溫陽台的專案，以種植喬、灌木，增加綠化來讓都市降溫，新的法規規定會要求陽台都需要種樹。這部分的陽台並不能登記面積，只能約定專用予該戶，估價上會計算使用價值。
- (二) 另外陽台都一定會做降板才能種樹。載重的部分，結構技師在計算時，外面會做一個外環樑，把土和水(1:1)的重量，都會算進結構載重裡面，所以不需要擔心結構的問題。防水跟排水部分，陽台一定會做防水，並另外再獨立配管，專門為這些陽台做排水，讓水可以排下去，不是排到室內。

五、估價單位—中泰不動產估價師聯合事務所(鄭惟元估價師)：

有關停車位的部分，更新前會有很多的樣態，在做權利變換估價時會將估價條件寫清楚，估價是以合法建築物(登記謄本、建物測量成果圖、竣工圖…等)來做評估，我們去現場勘查或看基本資料，這些停車的狀況，比較像是在法空上做一些便利的使用，通案的做法並不會將它計入合法範疇裡，所以沒有做一個權利價值的計算。如果當初有跟社區約定這個法空是專用停車使用，可以提供相關資料來做確認及討論。

六、學者專家—莊維鈺委員：

- (一) 響應臺北市政府降溫城市策略，如同實施者所說，未來案子都會看到錯層的綠化陽台，這部分不是各位原本有登記的陽台，會是在登記陽台的旁邊或外面，專門來做綠化使用，是沒有登記產權的。
- (二) 本案同意比例已超過 90%，尚有所有權人未同意，請實施者持續溝通協調。
- (三) 有關選配原則，後續再經審議會上討論。
- (四) 臺北市目前在都市更新處的案件火熱程度，跟現在戶外火熱程度是一樣。後續進入審議，有關財務計畫、建築設計、交通等，都市更新處及市政府都會幫各位做把關，本案巷弄較狹小，交通委員或交通局會較關心未來的交通動線，會不會對地區造成衝擊。

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 0 分）