

臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段644地號等8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：114年12月23日（星期二）下午2時30分

貳、地點：青年公園視聽教室（位於萬華故事館旁）

（臺北市萬華區水源路199號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝 股長

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：葉俊霖

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段644地號等8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，目前任職更新處事業科的宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。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（事計及權變）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5分鐘發言時間。

二、公有土地-臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

旨案涉本處管有中正區永昌段四小段645-6地號國有土地，土地使用分區為道路用地(公共設施用地)，依該都市更新事業計畫將都市計畫變更為「第三種住宅區(特)」，有關都市計畫變更回饋及權利變換計畫選配事宜，本處已於111年6月27日北市工新配字第1113053334號函委託財政部國有財產署北區分署辦理選配事宜，本處無意見，本次會議不派員出席。

三、公有土地-臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)查本案國有土地參與都市更新分回住宅單元及依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第80條之2應回饋樓地板面積將由本局作為本市社會住宅使用，配合本案出資者所提建築規劃優化構想，本局前業於114年4月17日更正及調整社會住宅及停車位選配方案在案；惟涉及社會住宅規劃設計圖說調整部分，仍請實施者應再提送社會住宅規劃設計圖說修正差異說明及相關圖說至本局，俾本局瞭解調整後之規劃設計內容。

(二)另本案後續銷售資訊內，建議應註明本案公有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅(幸福住宅)使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱

匿相關資訊。

四、公有土地-財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

本案財政部國有財產署更新後分回國有房地經貴府都市發展局(下稱貴府都發局)112年6月5日北市都企字第1123038096號函示有納作貴府社會住宅需求，本分署依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第1項第2款規定，以114年3月27日台財產北改字第11400095980號函委託貴府都發局參與都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，請實施者將上開處理方式納入事業計畫書適當章節，後續本案相關進程請一併通知貴府都發局並副知本分署。

五、所有權人—林■■■(652、652-1、652-2、652-3地號土地/中華路2段■■■巷■■■、■■■號)(書面意見承辦代為宣讀)：

租金補貼太少。

六、所有權人—陳■■■(652、652-1、652-2、652-3地號土地)(委任人陳■■■)(第1輪及第2輪現場登記)：

- (一) 本案目前窗戶設計為推拉式開窗，請問是否得在客變時變更為左右橫拉窗?另再確認本案目前窗戶設計的形式為推拉式還是橫拉式?
- (二) 個人對推拉窗仍有一些存疑，因推拉式窗戶的五金使用久比較容易損壞且不省力，且在早期尚未提供圖面前，我就一再反映，不要推拉窗。但一直未得到明確回應，故今日特地請假來詢問是否只有我一戶反應，就不會重視這個問題?
- (三) 另左右橫拉式窗戶就通風、採光、安全來說，我個人認為

不會比推拉式來得差，而且感覺比較通風。之前裝修經驗，推拉式五金很容易損壞且需要用一點力才能推開，以目前住戶年長者居多，日後在使用上或遇到瓦斯漏氣時，橫拉窗開窗通風可能比較省力。

(四) 假設今日窗戶不能改，依目前圖面窗戶外有規劃花盆(花台)，如植栽枯萎需更換花盆時，推拉窗不就不容易更換花盆嗎?如果是橫拉窗就有空間可以更換花盆。所以請問是否能作客變?

七、所有權人一莊■■■■(652、652-1、652-2、652-3地號土地)(現場登記)：

(一) 請問上次三月的更正暨改選作業的說明會有提到，本案推動期程預計在116年第一季辦理建物拆除，而本次公聽會報告公展期滿後預估審議期間約2年。本案前後的時程說明有所不同，這是我們比較關心的問題。就目前現狀有沒有比較清楚的進度可以提供?

(二) 另外，請問市府這邊有沒有其他協助可以加速本案審議?

八、所有權人一馬■■■■(644、644-1、644-2地號土地)(現場登記)：

我有兩個問題，第一請問機車位如何使用?因為之前都沒有提到要辦登記選配的情形。第二本案目前建築優化後只有 D 棟坪數有稍微變少，A、B、C 棟幾乎是增加一點，想請問 D 棟坪數變少的原因?

九、實施者—臺北市住宅及都市更新中心(劉筱蓓 副主任)：

(一) 有關租金補貼部分，本案係依據臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。同時也向各位報告，租金補貼金額係委由專業估價師依據各位所有權人持有合法建物謄本上登載的建物面積，再依據本案周

邊地區之市場租金水準評估租金補貼費用，後續應經都市更新及爭議處理審議會審定。另外，租金補貼費用是納入共同負擔費用當中，亦表示共同負擔費用越高，各位所有權人更新後應分配的價值就會相對減少，先行跟各位說明。

(二) 有關後續期程部分，本案目前預定期程與前次3月的更正暨改選作業說明會為一致，仍預計在明年底(115年)通知搬遷，116年申請建物拆除作業。但後續實際時程仍須視實質審議情形配合調整。

(三) 針對機車位的使用，依目前相關法令規定，機車位將登記為大公(社區公設)，日後由社區委員會統一管理，因此，目前階段無涉及選配或登記機車位等事宜。

十、建築設計—林長勳聯合建築師事務所(陸莒栢 建築師)：

(一) 有關窗戶形式是否可以客變部分，由於窗戶形式與外觀皆屬於建築整體立面設計的一部分，依規定將提送都市設計審議，其審查內容亦涵蓋立面整體一致性，因此無法針對個別戶別提供窗戶形式客變，尚請住戶諒解。

(二) 目前所規劃之推拉窗，於氣密性及隔音效果等，均優於橫拉窗設計，且也符合長期使用之性能需求。

(三) 有關坪數減少部分，因應公設優化調整，全案各棟均有微調坪數。各戶坪數調整基本上均控制在小數點以下一定數字範圍內，讓各戶坪數與原公展版坪數相近，避免影響各位地主選配權益。

十一、出資者—將捷股份有限公司(吳承威 規劃部專案副理)：

(一) 依平面圖所示，本案窗戶整體規劃原則以小窗戶採左右橫拉，大窗戶則採推拉式設計；另早期推拉窗的五金確有可能比較容易損壞之疑慮。但現今五金技術來說，五金的機

件與機構設計及材料的耐用度等，均經各項測試並有合格認定，故相較早期的五金材料都已大幅優化。

- (二) 有關花台的植栽部分，公司將於交屋時統一完成植栽種植並交付予住戶。於初期建築規劃階段，已全面納入維護管理之便利性及可及性之考量，利於日後植栽整體及花盆更換便利性。

十二、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：

- (一) 有關所有權人今日所陳的意見，請實施者會後加強與所有權人溝通說明並評估。
- (二) 另有關市府協助加速本案後續審議程序部分，本案係屬公辦都市更新案件，後續將會以優先排會方式處理，並以專案會議方式邀集全體審議委員及相關幹事共同組成召開專案會議，以利收斂本案事業計畫及權利變換計畫之審查重點。

十三、學者專家—簡文彥委員：

- (一) 有關本案後續審議期程，針對公辦都更案市府將優先排會來加速審議。同時透過專案小組針對建築設計和相關計畫內容先行審查，以利加速後續審議程序。另本案涉及都市設計審議，而都設審查程序須在公展後提送，故建議實施者儘速完成都市設計審議後再回到都更程序，亦可加速推動本案。
- (二) 另提醒各位，都更案件如涉自行修正建築面積或財務計畫提列之費用等內容，實施者均應檢視是否涉及自提修正幅度過大情事。倘涉及修正幅度過大，依規定應重行公開展覽暨公聽會程序，有利於民眾知悉相關變動情形；因目前仍於前期階段，倘各位住戶如果有任何意見請盡早與實施

者(住都中心)或出資者(將捷股份有限公司)溝通協調，以利加速推動本案。

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4時整）