

# 尚志資產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區雙連段二小段 517 地號等 31 筆(原 30 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 8 月 26 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區臺北橋區民活動中心

（臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由尚志資產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區雙連段二小段 517 地號等 31 筆(原 30 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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股長（張雅婷），今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會張興邦委員，另外還有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，請至發言登記處完成登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡

報，再請各位地主表達意見。

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、所有權人—陳○○(518-54地號)(書面意見陳○○代為發言)：

主席、各位專家學者及所有的先進們，大家好！最近參觀一些新建案，發現問題如下：

#### (一) 一樓的冷氣位置

1. 有些建案因為有一樓冷氣位置(含公設或店面)的設計，所以建築物外牆完整無缺，維持了建築師原始設計的美感。
2. 有些建案完全沒有一樓冷氣位置(含公設或店面)的預留，所以一樓的冷氣就直接在外牆上面打洞懸掛，進而破壞了建築物外牆的美觀及完整性。
3. 本案建築設計圖沒有看到一樓的冷氣位置預留，故請實施者說明或修正建築設計圖以保持建築物外牆的美觀及完整性。

#### (二) 80\*80 拋光石英磚的鋪設

1. 有些建案不論是工法或鋪設品質皆已達到一定的水準，所以問題很少，修補也相對簡單，驗屋就非常地輕鬆、愉快。
2. 有些建案不論是工法或鋪設品質皆不到位，所以問題很多，陪驗的相關人員甚至明說：「這種部份邊角經過裁切的磁磚修補後無法保證不再有裂紋，也就是說修補後再產生裂紋的機率很高很高，因為這是大尺寸磁磚的物理性質，無法避免。故建議將拋光石英磚一切為二(或三)，一大一小

來進行修補，這樣才能徹底解決這個問題。」我覺得建商的這種說法是便宜行事且沒有辦法令人信服。

3. 希望實施者能注重本案磁磚的鋪設工法及施工品質，且不會發生上述這種無厘頭的修補方案，造成彼此之間不必要的爭執與不愉快。

### (三) 室內牆面的平整及油漆

1. 有些建案其牆面的平整度及油漆的上漆品質皆令人欣賞，所以皆大歡喜。
2. 有些建案其牆面非常不平整，油漆的上漆品質堪慮(例如：諸多的掉漆、龜裂……等問題)，所以問題很多，陪驗的相關人員甚至直說：「反正你們會再裝潢，所以無所謂嘛！」
3. 牆面的平整度及油漆的上漆品質這是一個好建商應該有的基本功，相信「尚志」不會讓地主們失望吧！

結論：當初找「尚志」當實施者，就是希望找個注重品質、注重商譽的好建商。因為公聽會時間有限，所以有關建築物的其它相關問題就不一一舉例說明，也相信實施者會好好地把關以不負地主們的託付與信任。

### 三、建築設計—高世銘建築師事務所(高世銘建築師)：

- (一) 一樓冷氣室外機設於戶外地面上，管線由下方進入室內再拉至天花板上方施作，所以不會有美觀上的問題。
- (二) 關於 80x80cm 拋光石英磚的問題：80x80cm 拋光石英磚為較有品質且磁磚厚度較厚的產品，相對於早期 60x60cm 磁磚有所提升，比較起來也比較貴，若地主們希望改回 60x60cm 規格也可以，但是 80x80cm 的感覺比較大方，所以還是要給大家去思考這個施作美學的部分。各位地主去參觀有 80x80cm 有裂痕這是品質問題，並不代表這個建案的品質；但我們可以回過頭來看實施者有大同莊園案正在施

作，各位地主可以去看那個案子，而不是去看別的建商案子。假如實施者的案子有這問題，當然一開始就會回到 60x60cm，更便宜又更省錢。其實油漆品質也是一樣，我們不能看一般建商的品質來看這個建案工作，基本上，這些都是品質上的基本檢驗，其實現在都不是太難做到的部分，謝謝。

#### 四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 本次函詢範圍如下：

1. 土地:大同區雙連段二小段 517、518-1、518-3、518-4、518-48~518-58、518-61、518-63~518-77 地號等 31 筆。
2. 建物:大同區雙連段二小段 1500、1803、1951 建號等 3 筆及未登記建物。
3. 門牌:大同區民權西路 160 巷 26 弄 90 號、160 巷 30 弄 47 號、184 巷 47 號。

(二) 經查基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟檢視「大同區雙連段 517、518-1、518-3、518-4、518-48、518-50~518-52、518-54~518-58、518-63~518-77 地號等 28 筆土地」地籍資料尚無建號登記，無法檢視所有權屬，請自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

#### 五、學者專家—張興邦委員：

(一) 各位住戶民眾大家好，我想這個案子面積不大，但是看的出來這樣一個剛剛好的規模，它的建築設計已經做到包含它的結構性能三個跨距各面向都均衡，建築外觀於更新後更有層次感，我覺得這部分給予肯定。在順利完成選配後，

審議會會針對選配結果包含價值評估及選配規定進行審查，請大家放心由市政府把關。

(二) 對於建築設計部分我想提兩個建議給實施者參考：

1. 一樓管委會空間外部有約 1.1 公尺的高台，因鄰近樓梯與景觀草地，請確保它的安全性及防護措施。
2. 大樓進出口兩側有兩個陽台，按照現行規定必須計入建築面積才能註記為陽台辦理登記。
3. 以上兩個部分提供給實施者參考，預祝大家順利完成選屋早日搬回新房子。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 30 分）