

新美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區金華段四小段 126 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 3 月 29 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

（臺北市中山區南京東路四段 168 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張幫工程司逸民代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：游捷安

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，歡迎大家來參加由新美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區金華段四小段 126 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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（張逸民）幫工程司，今天邀請專家學者臺北市都市更新及爭議處理審議會委員朱萬真。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—李○○(○地號土地)，(現場登記發言)：

- (一)謝謝國有財產署及都更處、還有新美公司為這個都更案的所有付出跟努力，但我們心中難免有非常多的遺憾，因為從都更的單元劃定後到現在已經超過 15 年，我們真的希望能趕快有安全而且新的家，建議是否能簡化流程，讓本案可以趕快開工完成，都市更新跟增建社會住宅不管中央或地方政府也好，都非常強力推動的政策，也能夠解決國民住宿問題，我想只要合乎安全的規定，沒有圖利的問題就要盡快完成。
- (二)現在原物料上漲工資也上漲、融資的利率上升，這些大家都知道市面上也都查的到，也是公正單位也可以協助確認，只要合情合理我想各單位應該可以盡快審核同意。
- (三)第一次公聽會我們已經得到當地居民的同意跟認可，假如內部所有調整都需要勞師動眾來這邊開公聽會，會不會更增加實施的困難及不確定性，這些內部的改變實在是跟非當事者是沒有什麼關係的，例如我們家的裝潢也不需要讓鄰居或其他人同意。
- (四)我們的房子已經非常老舊，55 年的老公寓現在地震又多且震度也不小，我們這棟樓的所有權人的戶籍幾乎沒有搬遷過的，除了子女婚嫁把戶籍遷出去其他完全沒有變，但是老人家他們真的上下樓不方便，需要與子女搬出去住，就像我們 4 樓劉太太她就無法上 4 樓，所以她女兒只好跟他一起搬到外面租房子，現在我們這邊住的也都是 70、80 歲的老人家，希望大家能將心比心想一想，我們講的是否有一些參考的地方。

三、錦泰里—范燕淇里長(現場登記發言)

- (一)謝謝市政府都更處還有新美舉辦會議，我想剛剛地主發言講出他們的心聲及無奈，就是市政府應該加快腳步別再拖延，這些應該公開透明化的應該要趕快來實施，因為他們年紀已經一大把了，要是地震他們都要提心吊膽睡不好覺，而且他們年紀大，有的期盼很久的新房子都破滅了已經往生了，所以我希望市政府要拿出魄力盡快實施，他們年紀都已經那

麼大了也都等很久，這都更已經拖到十幾年也是很有耐心的，市政府也應該加強腳步的。

- (二)另外動線的部分是不是應該多了解一下，因為我們巷子很小，61巷是雙向59巷現在改成單向，我想這個車輛進出的動線應該要很流暢，因為未來可能周邊的建築會繼續的興建，是不是能夠多講解一下，之後開發後開車進出時及人員動線都應該要很流暢，不會有壅擠或是衝擊。
- (三)公聽會的公告是應該建設公司公告還是都更處要公告？因為我們也沒有收到你們的消息也沒有通知我們也沒有發文給我們，所以這公聽會如果要給大家知道，就應該要公開透明在哪邊展示或貼公告，其實這是我們也不知道，是人家通知我們才知道的，這公文應該是要給我們，但我們連這公文都沒有收到，這是市政府應該要加強一下，不應該有人知會才知道有這件事。

四、其他到場人-蔡○○（周邊里民），（現場登記發言）：

- (一)更新處僅在里辦公室貼了一張小小的公告，雖也有公告上網，我們都沒有看到，附近很多鄰居都不知道有這件案子，且開會時間是在上班時間，當地里民都在上班，導致大家今天沒辦法來，包括我們裡面在蓋的地方都有很多樹木是需要保護的，希望能辦一場在里上讓鄰居都知道，讓里民有意見可以說出來，當然我不會去阻擋這個計畫，因為我先生也是做工程的，我們都很了解人口老化問題真的很需要更新，這麼好的案子應該讓更多人知道。
- (二)公告的資訊確實是有，但公告並不是很透明，因為很多人並不會去上網尤其是老人家，包括我們潮州街73巷6弄、杭州南路二段61巷、金山南路二段132巷，因為都是靠近這一塊在地居民很多人都不知道，不要到哪天開工就突然蓋房子了，建議更新處應到當地開公聽會，邀請所有里民來聽。

五、行政院農業委員會林務局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一)經查，實施者針對「合法建築物」之認定基準僅就有建物謄本登記者或領有使用執照者，其法源依據為何？
- (二)次查本案第一次公聽會所附都市更新事業計畫報告書將本局經管不動產列為合法建築物，惟本次報告書則將本局經管房舍由合法建築物改列為其他土地改良物，足見實施者針對「合法建築物」兩次之認定基準不一致，建請洽主管機關確

認。

六、 財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 本案營建費用包括特殊工程費用-地質改良特殊工法及微型樁施工費用為新臺幣(以下同)990 萬 9,275 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，並提請審議會審議。
- (二) 本案修正規劃設計地上 12 層、地下 3 層建築物，採鋼骨造(SC)建築，請實施者詳細說明採 SC 建築之合理性及必要性。
- (三) 旨案前次事業計畫書(幹事會版)拆遷安置計畫章節內有關合法建築物之認定係以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照、國有管理機關列冊管理之國有房屋，共 4 筆建號及 6 棟國有房屋；惟經審視本次事業計畫書就合法建築物之認定係以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照，並將上開國有房屋列為其他改良物，拆遷補償費較前次幹事會版減少。爰請實施者說明前述合法建築物認定標準不一致之原因及其法源依據為何？倘實施者就認定標準有疑義，建請洽主管機關審認。
- (四) 本案國有土地比例達 88.85%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
- (五) 本案共同負擔比例達 33.33%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

七、 規劃單位—安邦工程股份有限公司(謝長潤協理)：

- (一) 有關里長所提基地內的規劃動線，車道是由北側杭州南路二段 61 巷進出，主要是因為現況為 7.27 公尺，依據都市更新審議原則會退到 8 公尺寬度後還會留設 4 公尺左右之人行步道，以空間來說是足夠的，對於交通衝擊會比較小。
- (二) 時程的部分更新處有補充本案比照 168 專案，後續會加速整個審查作業。
- (三) 公告的部分，在自辦公聽會及第一次公辦公聽會時都是在里

上辦理，也有公告周知，更新處開會通知都有寄發通知包含里長，可能是在收件的時候沒有收到，這邊再請更新處釐清一下。

- (四)樹木的部分在送件之前都有函詢文化局，如果是屬於列管的受保護樹木，都會依照規定辦理。
- (五)有關林務局所提合法建築物的認定在 109 年 8 月 20 日幹事會決議針對合法建築物，須依規定檢附建物謄本或使用執照等相關文件，會後也函詢林務局及水利署，需檢附相關文件，但未提供相關文件，目前還是依照其他土地改良方式處理，且依據都市更新條例第 39 條規定，計算合法建築物時，也是需要依照土地登記簿謄本、建物登記簿謄本、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準；如需認定為合法建物，還是需要請二個單位補充相關資料。
- (六)有關國產署所提特殊工程費會依規定請第三方審查提列費用的合理性及工程的必要性，採 SC 構造的部分在報告書裡有說明，主要是經過結構技師的建議，考慮到基地形狀及結構安全問題，改採 SC 構造。風管費的部分都是依據提列標準作提列，後續還需以審議結果為主。

八、大安區市議員—簡舒培 議員(李霽衿主任代)

- (一)希望更新處可以加速處理本案，金如剛范里長所說如未來相關會議資訊上，希望更新處可以主動知會里長，別讓里長有一個口令一個動作，還陳情到議員辦公室來。另外如剛剛里民所說我們現在關在小房間裡，到場的里民也不到幾位，大家怎麼會知道要做都更呢？所以未來希望公聽會可以舉辦到里上，讓附近居民都可以知道，規劃圖也是要到現場看才有意義，並不是這小房間裡看然後想像未來的樣子，希望這案子是真正有效益的可以幫助到里民，然後也可以讓里長當作他的政績。

九、臺北市都市更新處—張逸民幫工程司：

- (一)因本案係因調整內容涉及修正幅度過大，向更新處申請重新辦理公展及公聽會程序，本案為百分之百同意，後續將依 168 方案的方式加速辦理。
- (二)公聽會都是依法令規定辦理，相關資訊及計畫書圖都有放至里辦公室及區公所。

十、學者專家—朱萬真委員：

- (一)本範圍內私地主較單純也已取得百分之百的同意書，雖今天地主出席有發表意見，但是意見也都是要求主管機關要加速，並不是與實施者尚有糾紛。所以今天會後就可以盡速依照程序來排 168 專案會議，另本案國有土地比例較高，也提出了一些意見，後續會自再召開聽證會議，之後再開審議會，如公部門有什麼意見，請實施者妥予溝通協調，亦可加速審議。
- (二)建議實施者應儘速辦竣特殊費用審查作業，在下次提審議會或是專案會議時就可以有審查的結果，特殊費用會針對提列費用的合理性及必要性審查，費用確認後本案財務計畫也會比較穩定。
- (三)有關合法建築物的認定，林務局本次書面函文，建議實施者積極處理，並以書面函文回覆，明確告知認定合法建築物相關規定，也請他們提出相關證明。解決這些課題後，後續還有權利變換要進行，這階段先確定事業計畫內容，就可以進行權利變換計畫，案子就會比較單純。

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 08 分）