

地景建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 301 地號等 5 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 114 年 12 月 5 日（星期五）下午 3 時整

貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心

（北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處邱士誠幫工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由地景建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 301 地號等 5 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邱士誠幫工程司，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裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處代表與會。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。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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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、所有權人—鄭■■■■ (301地號地主) (登記發言)：

1. 本人對此都更案樂觀其成，但也拜託實施者針對案子規劃能再多跟地主們溝通、協調，並且讓我們充分了解相關內容，另外後續是否能夠出席相關會議？
2. 希望實施者能夠在合理的情況下維護住戶的權益，讓地主們後續分回房屋住的舒適。
3. 在選屋的時候，實施者限制我們只能夠選9樓以下的房屋，分別針對9樓以上及9樓以下的房屋有不同的選屋方式，請問有沒有可能更動選配？
4. 本案的建築規劃設計結構請實施者一定要確保居住安全，相信市政府會幫我們把關，也希望實施者可以提供較好的建材、如期完工，且不可以擅自偷工減料或調整材質。
5. 後續倘地主欲購入額外的戶別、車位，實施者是否能給予折扣？
6. 另外本案後續會辦理信託，是否能夠將信託文件提供給地主確認？
7. 本案後續會留設充電車位孔，但是充電孔、管線有些廠商並不會提供，這部分也請實施者注意。

三、建築設計—徐國書建築師事務所 (吳易學設計師)：

因為目前各大汽車品牌的充電裝置是不同的規格，所以在興建

建築物時僅預留充電口，後續倘地主需要設置充電裝置，可洽購買的電動車品牌商協助裝設；另有關地主擔心充電車位為共用電錶，請各位放心，本案充電車位皆為獨立電錶，不會有誤用的問題。

四、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司（林芳宇副理）：

1. 有關審議進度，本案今天是公辦公聽會，公展期滿後會進入實質審查召開幹事會，待幹事會所提之建築、估價及容積獎勵等相關意見收斂完畢後，會召開聽證，屆時各位地主會再次收到報告書檔案，了解本案依審查意見修正後的內容，所以各位地主不用擔心，計畫書修正都是透明公開的，再進入到市府審議會討論，最後由市府核定公告實施本計畫案。而剛剛地主有提到想要出席相關會議的需求，後續提請審議會討論時，可以到現場登記發言。
2. 有關限縮選配的部分，本案實施方式為權利變換，選配原則內並沒有限縮之內容，所有樓層均開放選配。惟部分地主有與實施者另外簽署私約，才會受到私約的約束並依相關內容辦理。
3. 有關本案期程以及希望建材能夠升級的部分，本案是實施者與地主依權利變換結果一起分回房屋，地主分回去的房屋跟實施者未來分回房屋的建材標準一致，在建材的部分也絕對不會偷工減料，因為實施者未來要拿回成本，勢必要把分回的房子出售後才能獲利，所以一定會把房子蓋好。
4. 本案擬辦理資金信託，目前尚在與銀行接洽中，後續信託契約確認後，會放在計畫書內供各位參閱。

五、學者專家—簡裕榮委員：

1. 本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願，且公聽會現

場亦表達意見，建議實施者加強溝通協調。

2. 容積獎勵:

- (1) 中央#5 高於基準容積獎勵項目，原容積部分，宜拆分地上層、地下層面積分算；另地下層容積不宜計入地上層容積計算。
- (2) 台北市建築規劃設計(三)P. 9-14，車道出入口北側之容積獎勵部分，宜補充說明(含連續性)。

3. 建築設計:

- (1) 缺景觀植栽圖說。
- (2) 地下室停車空間宜補充無障礙車位及機車車位。
- (3) 事業計畫 P. 9-33、P. 9-35 車道旁「水箱預留空間」，宜釐清說明。
- (4) 事業計畫 P. 9-37 地下三樓「小公變電室」空間，宜檢討面積是否符合規定。

4. 權利變換及選配原則:

- (1) 分配與選配原則(一)，宜釐清是否限制選配。
- (2) 宜釐清無障礙車位是否納入選配。

5. 財務計畫:

- (1) 人事、銷售及風管費率皆以上限提列，宜補充說明。
- (2) 事業計畫 P. 13-8 收入說明停車位 97 部，與 P. 9-18 面積計算表停車位數不一致。

5. 權利變換計畫 P. 7-4 更新後停車位價值表數量 97 部，與事業計畫 P. 9-18 面積計算表車位數不一致。

6. 拆遷安置計畫，宜釐清是否有違建或棚架。

7. 簡報資料與公展報告書部分不同，宜釐清。

六、臺北市都市更新處-邱士誠幫工程司

跟地主們說明，本案是以權利變換計畫書向市政府申請，所以市府會以權利變換計畫書的內容進行審查，倘地主與實施者有簽署私約，非以計畫書內容作為地主最後分配依據，而是應以私約內容辦理，因私約並非更新處審查項目，有違約部分應循法律途徑維護自身權益。

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 15 時 45 分）