

「擬訂新北市三重區大同南段 1582 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 115 年 4 月 16 日（星期四）上午 10 時整

貳、會議地點：新北市三重區光興市民活動中心(新北市三重區正義南路 62 號)

參、主持人：謝總工程司惠琦(蔡正工程司宗憲代)

紀錄：邱玠澂

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市三重區大同南段 1582 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答復
1 自行發言	黃 0 源(大同南段 1681、1681-1 地號) 說實在的我對都更是外行，本案辦都更已經 10 幾年，到目前我覺得來參加會議都講一些有的沒的，現在辦理都更案件到底會不會過？我們地主 10 幾年後，以我 20 坪面積來說，可以分回多少？都沒有一個結	1. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。 2. 本案採權利變換實施方式，依事

序號	陳述人及意見	實施者答復
	果這是我質疑的地方，謝謝！	業計畫所確定獎勵容積，由估價師計算各住戶所分配之權利價值，依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式，也是對地主最有保障之分配方式。此與一的協議合建，須另與建商協議談條件之方式不同
2 作業 單位 代為 宣讀	<p>黃 0 發(大同南段 1748 地號)(書面意見)</p> <p>1. 都更已耗時多年，不確定因素仍太多且都更後分配比例不符合期望。</p> <p>2. 都更時程長達多年，對於還需另外租屋，相當不便。</p> <p>3. 已習慣獨棟建物出入單純，不受他人影響。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。</p> <p>(2) 本案實施者會再研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔，增加地主分配比例之方案，以盡量符合地主之分配期望。</p> <p>(3) 建築總容積確定後，進入權利變換階段時，依評價基準日的市場行情，才可正確計算都更後分配比例及各地主的分配權值與面積。</p> <p>2. 權利變換核定後，地主房屋點交給實施者至完工產權移轉完成，實施者會按期發放房租補貼給屋主，以方便更新期間屋主短期在外租屋補貼用。現在透過仲介，均可方便租得房屋。將來更新完成後，即可入住現代化景觀住宅。</p> <p>3. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		<p>前之 2 層樓建築，再自行加建至 3 樓或 4 樓，屬於老舊危險建築物。且於民國 91 年 7 月 30 日被新北市政府劃定為更新地區，鼓勵本區住戶更新。更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。</p>
<p>3 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>洪劉 0 玉(大同南段 1747 地號)(書面意見)</p> <p>1. 都更已耗時多年，不確定因素仍太多且都更後分配比例不符合期望。</p> <p>2. 都更時程長達多年，對於還需另外租屋，相當不便。</p> <p>3. 已習慣獨棟建物出入單純，不受他人影響。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56% 也已快要確定。</p> <p>(2) 本案實施者會再研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔，增加地主分配比例之方案，以盡量符合地主之分配期望。</p> <p>(3) 建築總容積確定後，進入權利變換階段時，依評價基準日的市場行情，才可正確計算都更後分配比例及各地主的分配權值與面積。</p> <p>2. 權利變換核定後，地主房屋點交給實施者至完工產權移轉完成，實施者會按期發放房租補貼給屋主，以方便更新期間屋主短期在外租屋補貼用。現在透過仲介，均可方便租得房屋。將來更新完成後，即可入住現代化景觀住宅。</p> <p>3. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年前之 2 層樓建築，再自行加建至 3</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		樓或4樓，屬於老舊危險建築物。且於民國91年7月30日被新北市政府劃定為更新地區，鼓勵本區住戶更新。更新後建物有裝設3部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。
4 作業 單位 代為 宣讀	<p>詹0珍(大同南段1746地號)(書面意見)</p> <p>1. 都更已耗時多年，不確定因素仍太多且都更後分配比例不符合期望。</p> <p>2. 都更時程長達多年，對於還需要另外租屋，相當不便。</p> <p>3. 已習慣獨棟建物出入單純，不受他人影響。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例87.56%也已快要確定。</p> <p>(2) 本案實施者會再研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔，增加地主分配比例之方案，以盡量符合地主之分配期望。</p> <p>(3) 建築總容積確定後，進入權利變換階段時，依評價基準日的市場行情，才可正確計算都更後分配比例及各地主的分配權值與面積。</p> <p>2. 權利變換核定後，地主房屋點交給實施者至完工產權移轉完成，實施者會按期發放房租補貼給屋主，以方便更新期間屋主短期在外租屋補貼用。現在透過仲介，均可方便租得房屋。將來更新完成後，即可入住現代化景觀住宅。</p> <p>3. 本案原建築完成日期，大部分約在民國62~66年間，即48~52年前之2層樓建築，再自行加建至3樓或4樓，屬於老舊危險建築物。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		<p>且於民國 91 年 7 月 30 日被新北市政府劃定為更新地區，鼓勵本區住戶更新。更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。</p>
<p>5 作業單位代為宣讀</p>	<p>王 0 女(大同南段 1687 地號)(書面意見) 因都更耗時甚久，本身年紀大，雙腳不便，低樓層的環境適合居住，包括出門購物或出外運動散步，行動會比較方便，且都更後的高額房屋稅、地價稅、管理費會對生活造成龐大的負擔。</p>	<p>1. 本案都更進度，已配合審議過程加速進行中。更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用。</p> <p>2. (1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年前之 2 層樓建築，再自行加建至 3 樓或 4 樓，屬於老舊危險建築物。更新後房屋價值倍增，政府也有</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		減半徵收地價稅及房屋稅 2 年的配套措施，以減少住戶的負擔。
<p>6</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>李 0 福(大同南段 1692 地號)(書面意見)</p> <p>因都更耗時甚久，本身年紀大，雙腳不便，低樓層的環境適合居住，包括出門購物或出外運動散步，行動會比較方便，且都更後的高額房屋稅、地價稅、管理費會對生活造成龐大的負擔。</p>	<p>減半徵收地價稅及房屋稅 2 年的配套措施，以減少住戶的負擔。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都更進度，已配合審議過程加速進行中。更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用。</li> <li>2.       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</li> <li>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</li> <li>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</li> </ol> </li> <li>3. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年前之 2 層樓建築，再自行加建至 3 樓或 4 樓，屬於老舊危險建築物。更新後房屋價值倍增，政府也有減半徵收地價稅及房屋稅 2 年的配套措施，以減少住戶的負擔。</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答復
<p>7</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>盧 0 鎮(大同南段 1745 地號)(書面意見)</p> <p>都更時程漫長，且不確定因素太多，例如更新後大樓管理費的增加，會造成日後生活負擔。現居生活環境處於低樓層，適合老人和安養出入方便，所以不參加都更。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。</p> <p>(2) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(3) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(4) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用。</p>
<p>8</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>洪 0(大同南段 1743 地號)(書面意見)</p> <p>都更時程漫長，且不確定因素太多，例如更新後大樓管理費的增加，會造成日後生活負擔。現居生活環境處於低樓層，適合老人和安</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>養出入方便。</p>	<p>申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。</p> <p>(2) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(3) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(4) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用。</p>
<p>9 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>劉 0 振(大同南段 1679 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：退休了，沒收入，沒辦法繳管理費。實施者一再強調 13 個臨停車位收入可補貼管理費，蔡先生能保證每天都有臨停收入嗎？別忘了還要分配給 231 戶。長輩、退休者以及沒工作者，都沒收入了，即使些微的補貼，管理費還是存在，這是大家在目前生活環境都不必產生的額外開銷，難道要每月去借錢嗎？這是</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>本末倒置的。若角色交換，換成是實施者或委員們或者都更處的長官們，您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p> <p>2. 住慣透天厝，出入方便，環境單純，鄰居會彼此照應。但是，高樓大廈人員出入複雜又不方便。</p> <p>3. 怕建商倒閉。</p> <p>4. 開會時開發公司習慣照他的計畫書唸完，看不懂他的計畫書，也聽不懂他說什麼，我們連自己的權益都不知道，還要談什麼？</p> <p>5. 假設房子蓋好了，哪來的錢裝潢？</p> <p>6. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p>	<p>出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>3. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>4. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>5. 您可選擇比您權利價值稍低的更新單元及車位，將來完工產權移轉時，多餘價值，即可領取找補現金，可補貼裝潢費用。</p> <p>6. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		<p>戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p>
<p>10 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>黃 0(大同南段 1672 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：退休沒有賺錢，沒錢繳管理費，管理費是負擔。</p> <p>2. 現有居住環境單純，老鄰居會互相照應。</p> <p>3. 車位半個，沒多餘錢買。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，亦可方便鄰居可互相照應。</p> <p>3. 本案實施者會再研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔，增加地主分配比例之方案，以盡量符合</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>4. 說明會，開發公司都例行自我敘述，我們不清楚權利。</p> <p>5. 分配房子，怕不夠住，無力付多買的坪數。</p> <p>6. 開發公司講一大堆怎樣怎樣的條件，建設公司進來時，是否條件重講？</p> <p>7. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走到戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>8. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知</p>	<p>地主分配之分配期望。同時亦研擬地下室再多開挖一層，增加車位數之方案，方便住戶可選配一完整車位。</p> <p>4. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>5. 本案實施者會再研擬如何縮小各戶坪數，接近各住戶依其權利價值選配房屋面積，減少找補金額。</p> <p>6. 本案採權利變換實施方式，依事業計畫所確定獎勵容積，由估價師計算各住戶所分配之權利價值，依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式。此與一的協議合建，須另與建商協議談條件之方式不同。</p> <p>7. 現為 3 部 20 人份高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>8. (1) 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p> <p>(2)一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p>
<p>11 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>李 0 興(大同南段 1669 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：退休沒賺錢，沒錢繳管理費。</p> <p>2. 沒有說到底分配多少坪數，只有一個預估多少錢。</p>	<p>1.</p> <p>(1)本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2)出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3)本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2.</p> <p>(1)本案事業計畫階段預計申請獎勵容積比例為 87.56%，連同基準容積比例 100%合計共 187.56%。權利變換時會以全部 187.56%容積進行分配，實施者只能依權利變換相關規定，取得共同負擔部分，其餘皆歸地主所有。</p> <p>(2)本案事業計畫階段核定獎勵容積確定後，實施者須依權利變換</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>3. 開說明會，只有開發公司自我敘述，連自己的權利都不知道，同意不了。</p> <p>4. 分配房子，怕不夠住，無力付多買的坪數。</p> <p>5. 開發公司講一大堆怎樣怎樣的條件，建設公司進來時，是否條件重新講？</p> <p>6. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設</p>	<p>相關規定，由估價師計算各住戶分配權值，及各更新單元及車位的價值，再由地主依權利變換相關規定，選配房屋及車位。估價師計算過程、地主選配結果均須經都更委員會審核通過才能定案，所以目前地主分配坪數只是預估性質。權利變換之過程公開、公平、公正且透明，是對地主最有保障之分配方式。</p> <p>3. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>4.</p> <p>(1) 本案實施者會再研擬如何增加獎勵容積及降低共同負擔，增加地主分配比例之方案，以盡量符合地主分配之分配期望。</p> <p>(2) 本案實施者會再研擬如何縮小各戶坪數，接近各住戶依其權利價值選配房屋面積，減少找補金額。</p> <p>5. 本案採權利變換實施方式，依事業計畫所確定獎勵容積，由估價師計算各住戶所分配之權利價值，依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式，也是對地主最有保障之分配方式。此與一的協議合建，須另與建商協議談條件之方式不同。</p> <p>6.</p> <p>(1) 現為 3 部 20 人份高速電梯，本</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走到戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>7. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>(2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p> <p>7. 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p>
<p>12 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>劉 0 琳(大同南段 1678 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：目前生活環境沒有此項開銷，一旦變成高樓大廈就多出這項額外支出，哪有錢支付？實施者一再強調 13 個臨停車位收入可補貼管理費，蔡先生能保證每天都有臨停收入嗎？別忘了還要分配給 231 戶。長輩、退休者以及沒工作者，都沒收入了，即使些微的補貼，管理費還是存在，這是大家在目前生活環境都不必產生的額外開銷，難道要每月去借錢嗎？這是本末倒置的。若角色交換，換成是實施者或委員們或者都更處的長官們，您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>2. 住慣透天厝，出入方便，環境單純，鄰居會彼此照應。但是，高樓大廈人員出入複雜又不方便。</p> <p>3. 怕建商倒閉。</p> <p>4. 開會時開發公司習慣照他的計畫書唸完，看不懂他的計畫書，也聽不懂他說什麼，我們連自己的權益都不知道，還要談什麼？</p> <p>5. 假設房子蓋好了，哪來的錢裝潢？</p> <p>6. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p>	<p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>3. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>4. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>5. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
<p>13</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>魏0茶(大同南段 1678 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：老人家，沒收入，沒辦法繳管理費。</p> <p>2. 住慣透天厝，出入方便，環境單純，鄰居會彼此照應。但是，高樓大廈人員出入複雜又不方便。</p> <p>3. 怕建商倒閉。</p> <p>4. 開會時開發公司習慣照他的計畫書唸完，看不懂他的計畫書，也聽不懂他說什麼，我們連自己的權益都不知道，還要談什麼？</p> <p>5. 假設房子蓋好了，哪來的錢裝潢？</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，亦可方便鄰居可互相照應。</p> <p>3. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>4. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>5. 您可選擇比您權利價值稍低的更新單元及車位，將來完工產權移</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>6. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p> <p>7. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走到戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>8. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>轉時，多餘價值，即可領取找補現金，可補貼裝潢費用。</p> <p>6. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p> <p>7. 現為 3 部 20 人份高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>8.</p> <p>(1) 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p> <p>(2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		保電梯搭乘信心。
<p>14</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>蕭 0 娟(大同南段 1677 地號)(書面意見)</p> <p>1. 已習慣透天厝，出入方便，生活機能非常好，又方便跟鄰居互動聯絡感情，反觀高樓大廈出入不方便，人員出入複雜。</p> <p>2. 目前生活環境沒有管理費問題，已接近退休年齡，到時候沒收入，高樓大廈會多出額外管理費用，增加負擔。</p> <p>3. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p>	<p>1. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>4. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走道戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>5. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p> <p>4.</p> <p>(1) 現為 3 部 20 人份高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>(2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p> <p>5. 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p>
<p>15 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>徐許 0 秀(大同南段 1578、1578-1 地號)(書面意見)</p> <p>1. 住透天厝習慣了，不適合住高樓大廈(人員出入太多)複雜。</p>	<p>1. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>2. 老人家沒收入，無發支付管理費（原透天厝沒有此支出）。</p> <p>3. 公設比例太高太多，嚴重影響地主權益。</p>	<p>安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>4. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走道戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>5. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>4.</p> <p>(1) 現為 3 部 20 人份高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>(2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p> <p>5. 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p>
<p>16 作業單位代為宣讀</p>	<p>梁 0 善(大同南段 1584、1630、1674 地號)(書面意見)</p> <p>1. 已經住慣透天厝，出入方便，適合老人家生活機能，目前生活環境，容易與鄰居互動，環境單純，而且鄰居都會彼此照應。</p> <p>2. 老人家沒收入，無法支付額外管</p>	<p>1. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>2.</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>理費用，這是大家在目前生活環境都不必產生額外的開銷，難道要每月去借錢嗎？您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p> <p>3. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p> <p>4. 沒說明到底分配多少坪數，只有預估值，我們不會算，也不知道自己權利。</p>	<p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p> <p>4.</p> <p>(1) 本案事業計畫階段預計申請獎勵容積比例為 87.56%，連同基準容積比例 100% 合計共 187.56%。權利變換時會以全部 187.56% 容積進行分配，實施者只能依權利變換相關規定，取得共同負擔部分，其餘皆歸地主所有。</p> <p>(2) 本案事業計畫階段核定獎勵容</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>5. 怕建商倒閉。</p> <p>6. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走道戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p> <p>7. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！</p>	<p>積確定後，實施者須依權利變換相關規定，由估價師計算各住戶分配權值，及各更新單元及車位的價值，再由地主依權利變換相關規定，選配房屋及車位。估價師計算過程、地主選配結果均須經都更委員會審核通過才能定案，所以目前地主分配坪數只是預估性質。依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式，也是對地主最有保障之分配方式。</p> <p>5. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>6.  (1) 現為 3 部 20 人份的高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份之高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。  (2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p> <p>7. 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
<p>17</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>徐 0 善(大同南段 1577、1577-1 地號)(含書面意見)</p> <p>1. 住透天厝習慣了，不適合住高樓大廈(人員出入太多)複雜。</p> <p>2. 老人家沒收入，無法支付管理費(原透天厝沒有此支出)實施者一再強調 13 個臨停車位收入可補貼管理費，蔡先生能保證每天都有臨停收入嗎？別忘了還要分配給 231 戶。長輩、退休者、以及沒工作者，都沒收入了，即使些微的補貼，管理費還是存在，這是大家目前生活環境都不必產生的額外開銷，難道要每月去借錢嗎？這是本末倒置的，若角色交換，換成是實施者或委員們或者是都更處的長官們，您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p> <p>3. 公設比例太高太多，嚴重影響地主權益。</p>	<p>1. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委會的收入。</p> <p>3. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		<p>戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p>
<p>18 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>陳 O 全(大同南段 1585、1585-1 地號)(書面意見)</p> <p>1. 管理費：退休了，沒收入，沒辦法繳管理費。實施者一再強調 13 個臨停車位收入可補貼管理費，蔡先生能保證每天都有臨停收入嗎？別忘了還要分配給 231 戶。長輩、退休者以及沒工作者，都沒收入了，即使些微的補貼，管理費還是存在，這是大家在目前生活環境都不必產生的額外開銷，難道要每月去借錢嗎？這是本末倒置的。若角色交換，換成是實施者或委員們或者都更處的長官們，您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p> <p>2. 住慣透天厝，出入方便，環境單純，鄰居會彼此照應。但是，高樓大廈人員出入複雜又不方便。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>3. 怕建商倒閉。</p> <p>4. 開會時開發公司習慣照他的計畫書唸完，看不懂他的計畫書，也聽不懂他說什麼，我們連自己的權益都不知道，還要談什麼？</p> <p>5. 假設房子蓋好了，哪來的錢裝潢？</p> <p>6. 公設比例太高，嚴重影響地主權益。</p>	<p>室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>3. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>4. 公聽會、說明會簡報、事業計畫報告書等都是依規定制作。若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</p> <p>5. 您可選擇比您權利價值稍低的更新單元及車位，將來完工產權移轉時，多餘價值，即可領取找補現金，可補貼裝潢費用。</p> <p>6. 本案公設比目前約 33%，小於一般市場行情 35%。都更案依法地下室要規劃每一戶都有一機車位以及依比例計算的自行車位，方便住戶機車及自行車停放使用，一樓設有管理中心、社區公共設施、掛號郵件及外送物件代收服務，可方便上班住戶使用。雖會增加些許公設比例，此對提升大樓價值成為符合現代化建築有很大助益。</p>
<p>19</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>梁 0 田(大同南段 1675 地號)(書面意見)</p> <p>1. 怕建商倒閉(政府要當保證人嗎?)</p> <p>2. 年紀大，退休沒有多餘的錢繳管理費。實施者一再強調 13 個臨停</p>	<p>1. 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>車位收入可補貼管理費，蔡先生能保證每天都有臨停收入嗎？別忘了還要分配給 231 戶。長輩、退休者以及沒工作者，都沒收入了，即使些微的補貼，管理費還是存在，這是大家在目前生活環境都不必產生的額外開銷，難道要每月去借錢嗎？這是本末倒置的。若角色交換，換成是實施者或委員們或者都更處的長官們，您們會為了住高樓大廈去借錢嗎？答案絕對是「不會！」</p> <p>3. 開發公司講一大堆怎樣怎樣的條件，建設公司進來時，是否條件重新講？</p> <p>4. 方便性：實施者一再強調有三台電梯出入方便，有 231 戶，假設一戶算 4 個人員，共有 924 人，試想每天上下學跟上下班時間，有多少人在等待這僅有的三台電梯？尤其上學跟上班時間更是緊張，等待到遲到嗎？很多長輩幾乎白天都獨自在家，想要走到戶外散步就要搭電梯，很多長輩都不敢獨自搭電梯，難道要每天關在家裡嗎？您會希望您的長輩這樣嗎？</p>	<p>位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本案採權利變換實施方式，依事業計畫所確定獎勵容積，由估價師計算各住戶所分配之權利價值，依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式，也是對地主最有保障之分配方式。此與一的協議合建，須另與建商協議談條件之方式不同。</p> <p>4.</p> <p>(1) 現為 3 部 20 人份高速電梯，本案實施者會再研擬修正為 4 部 12 人份+1 部 20 人份高速電梯，以提升本案電梯之輸送率，可有效縮減電梯等待時間。</p> <p>(2) 一般電梯只要按時養維護，臨時出問題的概率可大為減少，以確保電梯搭乘信心。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	5. 電梯安全問題也是一大隱憂，即使有長輩敢搭電梯，萬一在電梯內有狀況，一般人都會慌了不知所措，何況是小孩跟長輩！	5. 本案一樓設有 24 小時監控管理中心，各樓層電梯內設有監控安全對講設施，任何時候電梯出問題時，隨時可連絡管理中心協助排除電梯不正常狀況，以確保電梯之搭乘安全。
20 作業 單位 代為 宣讀	張羅 0 菊(大同南段 1742 地號)(書面意見) 都更建商惡意倒閉太多，無保障。	本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。
21 作業 單位 代為 宣讀	陳賴 0 女(大同南段 1691 地號)(書面意見) 國際局勢、戰爭、物價上漲、建商跑路、轉賣、留下爛尾樓，太多案例令人堪憂，而且時程漫長，沒有人能保證住戶權益，本人年事已高，所以決定不同意都更。	1. 本案實施者會再研擬如降低共同負擔的方案，以減低物價上漲對本案分配的影響。 2. (1) 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。 (2) 都更條例第 74 條~78 條，對每一都更案有監督及管理機制。 3. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。 4. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年前之 2 層樓建築，再自行加建至 3 樓或 4 樓，屬於老舊危險建築物。

序號	陳述人及意見	實施者答復
<p>22</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>賴 0(大同南段 1637、1637-1 地號)(書面意見)</p> <p>因都更時程漫長且不確定因素太多，且都更建商與都更後的自身相關權益都不甚了解，為了將來自身權益所以決定不參加都更。</p>	<p>更新後房屋價值倍增，也成為現代化的無障礙景觀住宅大樓。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也快要確定。</li> <li>2. 本案原建築完成日期，大部分約在民國 62~66 年間，即 48~52 年前之 2 層樓建築，再自行加建至 3 樓或 4 樓，屬於老舊危險建築物。更新後房屋價值倍增，也成為現代化的無障礙景觀住宅大樓。</li> <li>3. 相關自身權益問題，若您有不明白處，可約時間，親自向您說明。</li> </ol>
<p>23</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>黃 0 鐘(大同南段 1744 地號)(書面意見)</p> <p>透天厝出入方便適合老人居住，退休無收入無法支付管理費。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本案有規劃出租臨停車位 13</li> </ol> </li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答復
		<p>位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>(2) 出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>(3) 本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p>
<p>24 作業 單位 代為 宣讀</p>	<p>洪 0 蟾(大同南段 1743 地號)(書面意見) 都更時間長久，也因家庭經濟為主，無法負荷。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也快要確定。</li> <li>2. 本案屬權利變換實施方式，都更期間地主免付都更成本等費用，且可以領拆遷補償費，每月可領房租補貼，交屋時地主免繳土地增值稅、營業稅等負擔。</li> <li>3. 選配房屋及車位時，您可選擇比您權利價值稍低的更新單元及車位，將來完工產權移轉時，可有多餘價值可以領回。</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答復
<p>25</p> <p>作業單位代為宣讀</p>	<p>張 O 釵(大同南段 1688、1689 地號)(書面意見)</p> <p>1. 無充分和地主溝通合建合乎互惠原則，與政府公告不相符合。</p> <p>2. 合建的建商無明確給予地主合理的樓層權值及產權，建商像詐騙集團。容積獎勵沒有反回給合建的地主，也沒有透明的資訊告知，建商圖利政府的容積獎勵，私包私利。</p>	<p>1. 本案實施者辦理過六次全區地主說明會，向地主說明都更辦理內容、過程。並辦理過七次地主協調會，親自向有疑慮的個別地主說明溝通。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案採權利變換實施方式，在事業計畫階段確定獎勵容積後，進入權利變換階段時，才由估價師計算各住戶所分配之權利價值，依權利變換之規定選配房屋及車位，屬最公開、公平、公正之實施方式。所以在事業計畫階段無法確定各位地主戶所分配的建物面積。此與一的協議合建，須另與建商協議談條件先確定分配面積之方式不同。</p> <p>(2) 本案事業計畫階段預計申請獎勵容積比例為 87.56%(包含都更獎勵 45.16%、綠建築獎勵 8%、鄰幢間隔獎勵 3%、地下室開挖獎勵 6%、容移獎勵 25.40%)，連同基準容積比例 100% 合計共 187.56%。權利變換時會以全部 187.56%容積比例進行分配，實施者只能依權利變換相關規定，取得共同負擔部分，其餘皆歸地主所有。其過程公開、公平、公正且透明，是對地主最有保障之分配方式。</p> <p>(3) 歷次事業計畫整本報告書、說明會簡報、辦理進度均有上本案網</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>3. 不夠公平的容積移轉，只有給建商私自持有，地主無合理回饋。另外建商購買的容積移轉也未依規定回饋地主，並聽說建商很自私。</p> <p>4. 合建合同沒有公平公正的保障地主，也沒有保障的退場機制，容易成為「萬年合約」。</p> <p>5. 合建協商過程無專業律師公證，無新北市官員審議及具體透明程序。建商連開會都選不利地主的時間，有夠不尊重地主權利，完全只在乎建商利益。</p> <p>6. 依政府公告合建條例內容。</p>	<p>站公告，可供住戶上網參閱。網站詳： <a href="http://www.tctaa.com.tw">http://www.tctaa.com.tw</a></p> <p>3. 同上(2)之說明。</p> <p>4. (1) 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。 (2) 都更條例第 74 條~78 條，對每一都更案有監督及管理機制。 (3) 本案採權利變換實施方式，不須與地主簽訂合約，所以不會有萬年合約的問題。</p> <p>5. 都更權利變換之實施方式有都更委員會公開、公平、公正的審議機制，一切過程又須依都更條例之規定辦理，所以不須另外請律師公證。</p> <p>6. 本案實施者辦理七次說明會，均利用週六、日等休假日辦理，方便地主參加。但都更處辦理的公聽會、聽證會因係屬公務體系的會議，所以須在上班時段辦理。</p>
26 作業 單位 代為	<p>王 0 新(大同南段 1747 地號)(書面意見)</p> <p>都更案從整合到審議，再到施工，需時數年甚至更久，且過程充滿變數，不保證成功。</p>	<p>1. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
宣讀		<p>申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案依都更條例第 36 條第三項規定選擇辦理「不動產開發信託」、「資金信託」及「續建機制」，可控管本案實施過程中的風險。</p> <p>(2) 都更條例第 74 條~78 條，對每一都更案有監督及管理機制。</p>
27 作業單位代為宣讀	<p>陳 0 賜(大同南段 1675 地號)(書面意見)</p> <p>都更改建時程冗長，不確定因素太多，增添困擾，低樓層居住適合長輩出入且方便進出，熟悉環境對長輩進出入也較不易跌倒造成損傷。</p>	<p>1. 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56%也已快要確定。</p> <p>2. 更新後建物有裝設 3 部電梯，可通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p>
28 作業單位	<p>李 0 平(大同南段 1692 地號)(書面意見)</p> <p>1. 現居生活環境處於 1 樓，適合老人安養且出入方便，汽車可直接</p>	<p>1.</p> <p>(1) 更新後建物有裝設 3 部電梯，可</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
代為宣讀	<p>到達門口，非常適合我爸爸居住。</p> <p>2. 都更時程漫長且不確定因素太多，而且大樓管理費用公共用電等支出是一項生活負擔。</p>	<p>通達各樓層，會像一樓一樣出入便利。一樓設有管理中心，可管制大樓出入人員，各樓層亦設有監控保全設施，可確保大樓居住安全。本案為高品質純住宅大樓，並無住商混合，所以居住人員相對單純不複雜。一樓設有社區中心，包括會客室、交誼室、圖書閱覽室、健身房、親子遊戲室等公共設施，方便住戶交流休憩安養使用，鄰居亦可方便彼此照應。</p> <p>(2) 本基地兩側通往同安東街的 6m 計畫道路，目前均有合法建物佔用。車輛出入均需繞路行走。都更後，被佔用處即可開通，可使車輛双向出入更加便利，車停地下室可免刮風雨淋。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案都更進度，已配合審議過程，加速進行中。但如今已到了事業計畫即將通過的階段，預計申請的獎勵容積比例 87.56% 也已快要確定。</p> <p>(2) A、本案有規劃出租臨停車位 13 位，其租金收入屬大樓管理委員會，可以彌補大樓管理費的支出。本案共規劃 231 戶，管理費用由 231 戶共同平均分擔，可以減少每戶的管理費支負擔。</p> <p>B、出租臨停車位必要時可以再研擬增加，以增加大樓管委會的收入，減輕各位戶管理費的負擔。出租車位部分可採固定月租</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>3. 大同南路 212 巷居住巷弄寬敞，垃圾車清運可出入，非常方便。</p>	<p>之方式，以確保管委會車位租金的收入。</p> <p>C、本案會再研擬增加洗烘機房，亦可增加管委員的收入。</p> <p>3. 本基地兩側通往同安東街的 6m 計畫道路，目前均有合法建物佔用。垃圾車清運及消防車救災出入均需繞路行走。都更後，被佔用處即可開通，可使垃圾車清運及消防車救災雙向出入更加便利。</p>
<p>29 作業單位代為宣讀</p>	<p>國有財產署北區分署(大同南段 1692 地號)(書面意見)</p> <p>事業計畫書第 16-1 頁，公有財產之處理方式，財政部國有財產署經管同段 1638 地號國有持分抵稅土地處理方式，請實施者依本分署 113 年 10 月 15 日台財產北改字第 11350013510 號函第 8 次都更暨都設聯審專案小組會議意見修正。</p>	<p>已在都更事業計畫報告書 P 綜 3-7、P16-1 中回應說明。</p>
<p>30 代為發言</p>	<p>方 0(吳 0 福代)(大同南段 1640-2 地號)</p> <p>1. 剛才實施者說可以提升分配比例 30%，原本構造為 RC，請問目前 RC 改為 SRC 可以蓋幾樓？</p> <p>2. 容積獎勵申請 87.6%，是不是加上原來的容積就是 387.6%？</p> <p>3. 很多人不了解什麼是實施者及權利變換，因為我長期注意都更案所以了解，我建議可以讓大家都了解這個做法。</p> <p>4. 目前我看到如果有設置社會住宅可以增加容積獎勵，如果本案面</p>	<p>1. 目前 30 樓建物，最好用 SRC，我們可以研改為 25 樓以下，改用 RC，可以解決 SRC 問題，差價大約差個 15%，可以減少共同負擔。</p> <p>2. 獎勵容積為 287.56% x3 是我們的容積率，這樣算是很高的。</p> <p>3. 實施者是辦理程序，將來權利變換是辦理分配房屋，將來權利變換之後會興建完成，由地主取得分配房屋。</p> <p>4. 社會住宅，我們是 101 年掛號的，但是社會住宅是今年才出的，不</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復
	<p>積夠大可以增設獨棟社會住宅，來增加看多少的容積獎勵。</p> <p>5. 是否可以用書面資料的呈現方式，來說明房屋稅等等稅額的說明。</p> <p>6. 我知道公務員的難處，有些規定可不可以簡化流程，重複講述一樣的內容對事情沒有幫助，像是錄音帶循環，跟上次聽證會一樣的意見，一直重複循環，沒辦法解決問題，這是我個人意見。</p>	<p>適合使用。</p> <p>5. 都更會議，不管開任何會議，都需用掛號方式寄送。</p> <p>6. 房屋稅、營業稅等等，之前說明會都有提到過了。</p>

### 玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後，將於聽證召開 2 週後上網供民眾閱覽，請逕上本府城鄉發展局網站 (<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。

本次聽證紀錄將提送本市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：上午 11 時 30 分