

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 07 月 22 日（星期三） 下午 2 時 30 分

貳、會議地點：蘆洲區永平市民活動中心

（新北市蘆洲區永平街 1 號 4 樓）

參、主持人：蔡正工程司宗憲

紀錄：陳泓澤

肆、出席（與會）人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日本府舉辦「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或權利變換計畫等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、林◎利(光華段 329 地號)(含書面意見)

（一）本人原所有之永樂街 30 號一樓店面原為完整方正店面，惟更新後分配之 B1 店面位於永樂街 12 米道路右側第一戶，為本案唯一形成缺角之店面，其餘一樓店面均維持完整方正配置，請實施者說明其法規依據、設計必要性及是否曾評估其他替代方案。

（二）倘僅由本人單獨承擔街角廣場、人行空間或都市設計需求所造成之店面缺角及價值減損，恐有權利變換公平性

疑慮，請審議委員協助檢視其合理性與公平性。

- (三) 請提供切角前後面積比較、估價差異及對權利變換價值之影響分析，並說明是否已充分反映店面形狀改變所造成之影響。
- (四) 若缺角確有法規需求或公共利益必要性，請說明相關補償方式、權利價值調整機制或其他合理補償方案，以維護本人權益。
- (五) 本人對共同負擔及營造成本計算方式仍有疑義，請提供共同負擔各項費用明細、營造成本計算依據、權利變換估價說明及找補金計算方式，以利所有權人確認共同負擔及權利變換之合理性與透明性。
- (六) 請將本人意見完整列入都市更新及爭議處理審議資料，並同意本人列席審議會陳述意見，以保障本人依法參與程序及表達意見之權利。

【實施者回應意見】

- (一) 有關建築設計缺角部分，實施者與規劃單位都有收到您的建議，且目前正和設計單位研擬當中，如未來有修改方案會正面回覆給您。
- (二) 有關共同負擔金額，由於目前尚未實際發包，且事業計畫階段成本未詳列，故目前僅能按照法定標準提列，就如同報告書載明。

【都更處回應意見】

本案目前於公開展覽期間，未來俟公開展覽期滿後即進入審議階段，屆時會針對建築設計、共同負擔等內容審議，目前尚未審議，實際情形待審議後結果為準。

二、李◎生(光華段 329 地號)(書面意見)

更新前權利價值如何計算出來？含個人部分及總權利價值，並把全部 65 戶全都公布出來，讓所有權人了解、參考是否合理、公平。最近討論的議題沒買車位公設比較少，而本案每戶坪數早已計算出來，有買車位和沒買車位坪數相同是否

合理。

三、呂◎嫻(光華段 329 地號)(書面意見)

懇請新北市政府(以下簡稱貴府)考量「新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新案」(以下簡稱本案)建築物現況及公共安全風險之疑慮，協助加速相關審議時程及行政作業程序，為利維護本案住戶生命財產安全及公共利益。

(一) 本案說明

1、建物概況：

本案位於新北市蘆洲區光華段 329 地號等 1 筆土地之都市更新案，屬 30 年以上，並經鑑定為高氯離子危險建物，目前現況已有多處鋼筋外露、混凝土剝落、牆面龜裂及裂縫擴大等情形（詳附件一），建物現況明顯劣化嚴重。又每逢降雨，更發生屋頂及室內漏水情形，致長期影響住戶居住品質。

2、住戶現況：

本案多數住戶皆年事已高，惟部分住戶經濟能力有限，已無力負擔高額修繕費用，亦無法提前搬遷至其他住所，只能持續居住於已有安全疑慮之現址內，長期承受居住安全風險。

3、公共安全事件：

近年來，本案已發生多次陽台構件坍塌及外牆附掛招牌掉落等事件（詳附件二），其中招牌掉落事件更險些砸中路過民眾，並曾經媒體報導（詳附件三），引起社會及地方居民關注，公共安全疑慮不容忽視。

4、說明地方共識：

本案周邊居民及當地里長均相當關心住戶及建築物安全，期盼改善居住環境，消除公共安全疑慮，保障居民及往來民眾生命財產安全。

(二) 陳情事項

1、懇請於都市更新審議及行政程序中，考量本案公共安

全之急迫性，協助加速相關審議作業。

- 2、本案為更新會案件，又屬危險急需改建之建築物，而非一般建商改建案，爰期盼本案得以早日完成都市更新改建，改善居住環境，維護居民生命財產安全及公共利益。

捌、專家學者綜合意見：

- 一、本案一樓皆為店面設計，審議通案性要求設置裝卸車位、短時臨停空間，請建築師在設計上多加考量其位置擺放是否恰當。
- 二、經檢視垃圾車儲藏空間設置於 B2，請建築師考量未來所有權人使用的便利性。
- 三、有關造價成本，本案實施者為自組更新會，所有成本是全部所有權人共同承擔。目前市場營造成本居高不下，若後續案件發包後，請更新會多與所有權人溝通，將金額更加地公開透明，並在可控預算範圍內順利完工。

玖、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。

拾、散會：下午 3 時 10 分