

『擬訂臺中市西屯區西屯段2439地號等29筆土地都市更新事業計畫案』

自辦公聽會議記錄及回應綜理表

實施者：台中市西屯區西屯段2439地號等29筆土地都市更新會

開會時間：中華民國110年08月07日14時至17時

開會地點：台中市西屯區黎明路三段13號(阿秋大肥鵝餐廳3樓)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1. 土地建物所有權人 (門牌650巷16弄6號) 張隆志	1. 以上建築規劃設計是否包含空調水電規劃設計、屋頂有設避雷針及空調(冷氣室外機)。	1. 水電規劃設計圖有，等申請建照一併放入。 2. 有設計屋頂避雷針。 3. 空調(冷氣室外機)有規劃留設位置，但冷氣室外機非標準配備範圍內。居住單元均有預留孔位，以利入住裝設分離式冷氣機使用。	無
2. 土地建物所有權人 (650巷6號) 陳寶如	請問後續整個都更審理程序及興建期時程有多久。	1. 108年04月15日本案(30筆土地)第一次專案小組審議，因2466地號與2444地號無法合併問題(詳簡報檔)，故於109.06.20申請變更為29筆土地更新會設立。於今辦理29筆土地事業計畫案自辦公聽會，後續預估111年中旬可完成事業計畫案審議核定(依臺中市政府排審時程) 2. 過來就是權利變換計畫案審議，時程為權利變換計畫案報核日起預估約1年審議完成(無特殊情形下)。(目前有4戶尚未同意，於權變計	無

		畫時可能會多花時間溝通協調) 3. 權利變換計畫案核定後約 3~6 月完成申請建築及拆除執照核准。拆除舊屋及興建大樓時程預估約 3 年完成。	
3. 土地建物所有權人 (650巷16弄5號) 余昇峰	更新會經歷 29 筆土地變更 30 筆土地又變更回 29 筆土地，真的是蠻艱新的，這次就是確定範圍了，大家一定要團結努力一起辦理完成，並支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。	一起努力加油，繼續往前衝。	無
4. 土地所有權人 (2444、2444-2、2444-3) 喜士多開發石材有限公司 (無法出席書面意見)	100%支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。	一起努力加油	無
5. 土地所有權人(2444) 騏銘企業有限公司 (無法出席書面意見)	100%支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。	一起努力加油	無
6. 土地所有權人 (2444、2444-2、2444-3) 巨頂有限公司 (無法出席書面意見)	100%支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。	一起努力加油	無
7. 土地所有權人 (2444、2444-2) 莊美娥女士 (無法出席書面意見)	支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。	一起努力加油	無

<p>8. 土地所有權人 (2444、2444-2、2444-3) 阮大育先生 (無法出席書面意見)</p>	<p>支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。</p>	<p>一起努力加油</p>	<p>無</p>
<p>9. 土地所有權人 (2444、2444-2) 廖川驍先生 (無法出席書面意見)</p>	<p>支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。</p>	<p>一起努力加油</p>	<p>無</p>
<p>10. 土地所有權人 (2444、2444-2) 謝宛容女士 (無法出席書面意見)</p>	<p>支持更新會及辦理團隊作業，盡快完成都更重建。</p>	<p>一起努力加油</p>	<p>無</p>
<p>11. 土地建物他項權利人 (土地銀行-西屯分行)</p>	<p>都更很不容易，自主更新更是不容易，貴會能走都更程序到此程度真的非常艱辛，再此祝福早日功。本行對於都更重建信託融資貸款辦理業務(包含危老重建)，均有配合且辦理案件甚多，貴會後續要辦理信託融資貸款辦理業務，本行絕對配合諮詢及辦理，謝謝。</p>	<p>感謝土地銀行相挺，後續絕對會來諮詢的，也會將貴銀行列入選擇名單內。</p>	<p>無</p>

<p>12. 實施者代表 (更新會理事長-廖家驥先生)</p>	<p>各位受邀的貴賓,各位所有權人,各位他項權利人~ 大家好:原本預定6月5日召開的公聽會因為疫情的關係延後到今日才召開,若有造成不便之處本人在此致上歉意;今天我有兩項議題要跟大家報告。第一項議題:我們為什麼要推動都市更新?因為我們居住的是將近48年的透天磚造老舊房舍,巷道狹窄,沒有停車位,欠缺開放空間,居住環境品質低劣,尤其是每當颱風或者地震來襲莫不提心吊膽,擔心生命財產受到危害,更有甚者:連棟式的房舍電路設備老化,若引起火災整體社區恐難以倖免,因此亟需進行都更重建。第二項議題:我們為什麼會選擇採用自主更新?自主更新是用直銷的概念~由住戶成立更新會自己擔任實施者取代建商的角色,過程雖然辛苦但是絕對值得這麼做,我們把節省下來的成本讓所有權人能夠得到更多的獲利,將來房屋銷售總額在扣除共同負擔之後,所有的節餘都將由全體所有權人來分配,在都更實施辦法當中~無論是公辦都更,民辦都更,或者與建商合建分屋,地主所獲得的分配額度都不如自主更新。我們自行聘請都更規劃師,建築師,景觀設計師,估價師,會計師,地政士,營造廠,房屋代銷公司,以及銀行等等,經由他們的共同協助,齊心協力及早完成都更愿景,同時我特別要感謝台中市政府各主管機關的輔導與協助。謝謝各位。</p>	<p>加油,理事長辛苦了。</p>	<p>無</p>
-------------------------------------	--	-------------------	----------

<p>13. 台中市政府都市更新總顧問 林均鴻 估價師</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市更新是有助於市容環境的改善，同時也幫助住戶目前居住建物及環境的改善，市府也是樂見其成，並予以協助成功。 2. 本案規劃設計有開放空間及公共設施部分，建議於沿街開放空間部分設置椅子，讓附近居民可以使用之。 3. 植栽部分，建議採用適宜的植物種植，以免日後影響新建大樓建築物之安全性及後續維護管理之可行性。 4. 土地建物所有權人借助於自辦公聽會表達意見，與實施者作雙向的溝通，並避免都更事業計畫案資訊不透明造成謠言、猜疑等問題發生。此次自辦公聽會會議相關資料也會送進市府審核，市府方面也會協助貴會都更事業計畫案盡快完成。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉 2. 敬悉，已有規劃。 3. 敬悉，謝謝建議，會作檢討。 4. 敬悉，感謝市府。 	<p>無</p>
<p>14. 專家學者 點建築聯合建築師事務所 陳立庸建築師</p>	<p>非常榮幸受邀參加自組更新會所辦的都更事業計畫案自辦公聽會，臺中市都更案不多，更何況是民間自組的更新會。</p> <p>這個都更案的建築設計規劃相當完善，兼顧的目前與未來幾年新建房屋市場需求，並放入目前新建大樓必要元素(耐震、綠建築、智慧型建築、無障礙空間等)，完全是不會輸給大型品牌建商推案的大樓建案，於此對所有權人未來分回入住及餘屋銷售都相當不錯，這個都更案會是台中地區由地主本身自主更新的首創案例。</p>	<p>敬悉，感謝陳建築師對建築規劃設計評語。</p>	<p>無</p>

<p>15. 專家學者 台中市公共設施保留地權益促進會 黃國誠常務理事</p>	<p>非常榮幸受邀參加自組更新會所辦的都更事業計畫案自辦公聽會，這個都更案有申請容積移轉部分，本人從事臺中市公設地容積移轉業務超過20年，針對此都更案之容積移轉部分作建議說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 今年度的可供容積移轉的公設地市場行情來到公告現值190%，且來源量不多；這個都更案容移13%(公告現值100%約2654萬)，故後續要辦理容移時會發生公設地來源量不容易購足之擔憂。 2. 目前臺中市政府有開始辦理容移繳交代金制度(須由3家估價師估價後送市府採用執行繳交代金)，故建議貴會採用此方式。 	<p>敬悉，感謝黃理事之建議。</p>	<p>無</p>
<p>16 專家學者 社團法人臺中市自主都市更新協會 謝承安理事長</p>	<p>非常榮幸受邀參加自組更新會所辦的都更事業計畫案自辦公聽會，首先恭喜各位住戶達80%以上門檻。臺中市目前都更單元有三種；迅行劃定地區(50%門檻)、優先劃定地區(75%門檻)、一般自行劃定單元(80%門檻)。協會目前協助輔導中區、東區之迅行劃定地區(50%)都更案真的很不容易成案，所以希望各位好好珍惜，繼續努力到成功重建完成，成為臺中市第一個地主組織自主更新案件。</p>	<p>敬悉，感謝理事長。</p>	<p>無</p>