

「新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地都市更新會」

都市更新說明會 會議紀錄



- 一、開會時間：115 年 4 月 19 日（星期日）下午 2 時 30 分
- 二、地點：新北市泰山區明志路二段 177 號（泰山區義仁市民活動中心 2 樓）
- 三、主席：武泰建設股份有限公司 大野天仁
- 四、紀錄：大展資產顧問股份有限公司 羅楷能
- 五、出席人員：詳簽到簿
- 六、意見交流：

（一）請問簡報中有聽到更新後耐震設計取得三級，想請建築師說明一下三級是位於什麼階級，是否有安全上的疑慮？

回覆：耐震設計符合法規即為最低標準，再往上依序是第三級、第二級，最好的是耐震標章。在 921 大地震之後結構設計的法規其實已經大幅度的向上修改，所以只要符合法規，居住安全是不會有問題的。且本案規劃設計為地上 17 層地下 5 層，屬高層建築，未來不只建築師及結構技師需要簽證，還需透過第三方單位進行外審，所以結構安全請各位地主放心。

（二）希望本案能依法來進行都更程序，因為我們沒有收到理事會的會議紀錄，所以不確定今天的建築規劃是否有在理事會進行討論。

回覆：本案建築規劃設計圖面已在今年 1/27 所召開的理監事會議進行討論，會議紀錄也於 2/10 群組上公布，若有消息未能妥善傳達我們會再改進。

（三）想請問目前住大樓遇到的問題，浴室在抽風，鄰居在抽菸就會聞到煙味，這部分該如何處理？

回覆：本案目前設計大部分浴室都有對外窗，無對外窗的浴室我們會設置”當層”透氣設備，每層每戶皆獨立對外。另外在共同的排水管道我們也會進行填縫，避免未來鄰居之間互相氣味干擾。

（四）2 樓 A4 戶及 B4 戶的地方有個露臺，所以 2 樓以上算是一個天井區域，我想問一下這個區域該如何避免防墜？另外想問在 A5、B5、A4 及 B4 這個地方會不會有風切聲的問題？

回覆：依本公司完成 12、13 層的大樓，目前是沒有在這種挑空天井處設置防墜網，如果真的有安全必要性且在符合法規規定下，我們可以來設置。另外法規也有規範窗戶必須在(身高)120 公分以上才可以打開，低於的話就只能做固定式，窗戶及陽台欄杆高度也都會依法設置，以

免發生墜落。另外風切聲問題，武泰集團的建案都相當注重建材這部分，之前去公司開會時老闆也有親自示範建案所使用的氣密窗，開啟與關閉噪音減少很多，所以這部分請地主不用擔心。

(五) 我有三個問題。第一，我們住戶是跟興武泰建設公司簽約還是武泰建建設簽約；第二，我們全體 70 戶的住戶，我希望能夠每個人都能在通訊軟體的群組內，這是我們的權益；第三，原本車位一部是 200 萬，現在變 250 萬請問為什麼與之前的價格不同？

回覆：協議合建戶是跟武泰建設簽約，現在都市更新的實施者是興武泰建設，未來走都市更新權利變換的實施主體就是興武泰建設，若是對此部分有疑慮，案件送市府審查時委員會幫住戶把關。我也會向公司回報有住戶反映興武泰建設資本額的問題，待下次會議時向大家來說明。其次，本案相關的會議紀錄都會如實揭露於網站(QR code 如左圖)，供所有權人隨時查閱。最後就是車位價格表上均價是寫 200.65 萬，本案因防空避難室有調整地下室配置，會造成與之前的價格不同，且各層的價格也會不同。



(六) 剛剛簡報有提到後續要辦選屋說明會，結果現在聽到協議合建戶已經選屋了，那我們要怎麼選？

回覆：協議合建戶與實施者已簽訂協議，但後續正式選屋階段仍會一起進行，權利變換戶一樣可以選擇在自己權值範圍內的單元。但若有重複選配的情況，實施者會優先協調，若協調無果後續會進行公開抽籤。

七、結論：

本次說明會的主要目的就是希望地主與實施者之間能夠取得共識，以利推動都更程序。聽完今天的建築規劃設計及後續選配作業說明後，如果對於案件還是有疑慮，在接下來的自辦公聽會或各階段會議，都歡迎提出，日後在計畫送件報核後也歡迎參加公辦公聽會聽聽專家學者的看法，兩方可互相應證。另外因為本案的建物存有海砂屋的問題，時間一長，居住安全風險會比一般的房子還要大很多，所以還是希望大家一起來推動都更。

八、散會時間：下午 4 時 00 分