

睦昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 62-5 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 09 月 27 日（星期三）上午 9 時 0 分

貳、地點：臺北市大安區瑞安區民活動中心

（臺北市大安區瑞安街 71 巷 2 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由睦昇建設股份有限公司擔任實施者所擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 62-5 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由臺北市政府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的吳子瑜股長，今天邀請專家學者是我們臺北市都市更新及爭議處理審議會的鄭凱文委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶及地主瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，各位住戶今天所提供的意見我們都會請實施者後續納入事業計畫書的回應綜理表內，載明並且妥予回應，後續也會作為審議會的參考。如果各位地主想要發言的話發言次數以兩次為原則，發言登記時間第一次會在我們實施者簡報結束後截止，若有想要發言的民眾請把握我們的發言登記時間。我們發言的順序會是以書面意見優先，現場登記次之。會議流程會請實施者做 10 分鐘的事業計畫簡報，請實施者開始簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、第一輪發言利害關係人一周○○（鄰地 112 地號）（書面意見） （承辦代為宣讀）

有關大安區仁愛段 5 小段 62-5 地號等 11 土地都市更新事業計畫案書面意見(臺北市政府府都新字第 11260148693 號函)

本大樓住戶係 112 地號住戶，有意願參與都更，惟建商實施者「睦昇建設」疑似??不願本大樓一起參加都更??，每次說明都沒給書面都更條件，所以對本案都更意見如下：

- 1.依簡報並無將本大樓納入，請問若納入都更的量體，樓高容積率及規劃蓋的方向都不同??所以本案公聽會，是否等完整規畫後再提出說明。
- 2.原則都更應公平，也就是都更計畫範圍內每戶原有土地面積及可分回的比率面積應公開公布??這部分實施者「睦昇建設」應具體說明。
- 3.都更是自由意願的 112 及 107 未參加，以後是否無法在都更重建??所以政府應積極輔導並要求實施者「睦昇建設」，確實溝通並協調，已確定大家真實意願，不是一開始如簡報中的無納入。
- 4.有關基泰建設損鄰案，建議都更處對於本案即要求實施者「睦昇建設」，對開發後若發生損鄰情形的應對方式，若造成附近住損傷，依損害程度應如何賠償，並在實施前納入公聽會說明，且提出擔保保證金，以免損鄰不負責。
- 5.目前隔壁住戶有占用到本樓基地(之前鑑界時有劃出)，這部分實施者「睦昇建設」是否代為處理歸還或納入一併都更考量，及不當得利部分。

二、第一輪發言利害關係人—徐○○（書面意見）

光復南路○巷○弄○號徐○○（監護人徐○○代）就台北市政府函（府都新字第 11260148693 號）提案

- 1.經觀察最西南戶（圖左下角）一樓之平面圖，該戶與其後鄰房完全緊密相連（屁股接屁股），致使該一樓戶欠缺可置放熱水器及室外機之空間（樓上各戶因有後陽台故無此問題）。若將來仿效老舊公寓於外牆任意架設熱水器、室外機，勢必影響公共安全及整體美觀，致影響全棟之價值，有違都更之初衷。請問實施者就此問題要如何改善？

2.請與會鈞長基於為公安及市容把關之責，提出見解（如此無可放置熱水器、室外機處所之規劃，合理或不合理？），並監督實施者之改善作為。

三、第一輪發言鄰地所有權人一盧○○（鄰地 107 地號）（書面意見）

本人持有市民大道四段○號房屋。

本人所擁有的房子是四、五十年的老舊建築，屋況老舊，且沒有地下室。而此排建築能僥倖地逃離 921 等等的大地震及颱風的凌掠，是因為有隔鄰四棟的互相牽制，才能渡過層層的危機。

本人深知此屋況現狀不佳，安全堪慮，所以十多年來的都更座談，本人皆以十分積極的態度參與，希望能藉政府推行都市重建計畫的美意，解決本人所擁有的房屋的安全問題，並從中了解到都更的基本知識及其精神。

二年前，此都更案由睦昇建設接手整合，其所提條件不透明且背離市場行情甚遠，有許多不合理的分配比例，大異於其他都更整合所應允條件。

既然本人知曉都更對本人擁有的房舍有其重要性，為何至今未加入其主導的建案：

1. 分配比例為 60-40 ；市場行情約為 65-35 呈且完全無配套選項，僅能接受單一條件。

2. 容積獎勵分配及其所延伸稅捐負擔有違常理

建方堅持取得的內政部綠建築及智慧建築之容積獎勵悉數由建方擁有，其分配原則為「容積獎勵 x 新建大樓〈全棟〉平均單價，惟依其合建的契約，本人所擁有的透天厝價值計算僅按「可分配面積 x 新建大樓（二樓）以上臨市民大道均價」計算。換句話說，本人所有的一樓價值被消失。且未擁有上述二項獎勵，還得支付應付的相關稅金，甚不合理。

3. 分配基礎有違常理，都更獎勵制度是政府為鼓勵建商與民眾共同參與的美意。獎勵容積應是補助全案所有權利人，也關係到改建後能有多少樓地板面積，更關係到所有參與都更者改建後能分回多少坪數的計算基礎，本案實施者對於部分獎勵項目表示因費用由其負擔，所以該項目不計入分配範圍，此舉是否符合都市更新獎勵的分配原則。

本人重申本人有極大意願參與都市更，且曾二度行文貴處表達此意願。

固然本人擁有之房舍處在「市民大道沿線軸帶敦南段」更新範

圍，仍有機會和鄰近七樓房舍都更，但本人有以下憂慮，恐被排除後會導致房屋倒陷：

- 1.上述基地屋層最高四層，尚得花十餘年才整合成功，而鄰近七樓房舍都更條件差於本建案，恐要成功整合恐遙遙無期。
- 2.本人擁有房舍屋況甚差，隔壁(222號)賴先生曾言他曾想釘個掛鉤，卻掉下一磚片。
- 3.本人擁有房舍是面臨市民大道連棟的邊間，若隔隣整地及開挖地基，必會造成本人房舍倒蹋。基泰大直近日公安倒蹋事故，倒塌的建物在施工前的狀況百倍優於本人的房舍，且仍和基泰建地有一馬路之隔，仍未能避免慘劇發生，更何況是四、五十年的老舊建築且緊臨本建案之基地。
- 4.縱使此基地都更順遂，則本人擁有房舍前、後、左、右沒有其他房舍相連，在天氣變異，地震等等自然災害頻繁的今天，難保不會加速例塌。
- 5.影響整個都市景觀：在新建大樓旁有一棟破破爛爛的四、五十年老舊建築，對整個台北都會景觀應有大大的扣分作用。

本人有極大意願參與都更，僅求最基本的公平合理的分配原則，並非漫天要價，也從未向建商提出任何無理的要求。

在這期間，建商從未與本人溝通協調，可能以本人屋舍處於邊間，可輕易地將本人排除為由以逼本人就範。

若仍舊不能與建商達成公平合理協議，本人無異議地接受以權利變換方式接受任何分配原則。

四、第一輪發言實施者—睦昇建設股份有限公司(許瑜容總監)

- 1.有關徐○○(徐○○代)意見部分回應：

(1)更新後一樓西北方留有一個空地，所以西方和北方兩戶的熱水器都可以設置於此處，雖然他是法定空地，但是是可以放冷氣和熱水器。我們會將此處設為約定專用，牆壁是大理石也可以鑽釘，只要牆壁不損壞就沒問題。如果有必要的話我這邊有準備一樓的圖面會後可再與徐醫師討論，增設雨遮的方法，讓你的熱水器比較安全，這個是合法的。

(2)事實上我們的店舖是有規劃陽台的，若是要設置冷氣及熱水器我就會把它設置在前面，設計在陽台內。

- 2.有關107地號盧先生意見部分回應：

(1)我們與盧先生除了最近的時間，一直都有在溝通協調，大概溝通了幾十次。因盧先生希望以權利變換參與，但是本案是168

專案的協議合建，不會有權利變換的狀況，這個部分我們也有跟他說明過。

(2)有關公安的問題，台北市的建築都是老舊公寓，楊昇建設曾經在博愛路進行都更，事實上博愛路上的房子事實上比市民大道的房子更老，開挖率更大，蓋地下七樓，也沒有任何的鄰損狀況，但因為最近有關基泰的狀況造成盧先生有這樣的擔心我也可以理解，我們的施工情況會盡量以安全為主。

3. 有關 112 地號周○○○太太（周○○代）意見回應：

(1)我們與 112 地號共舉辦鄰地協調四次，從 111 年 8 月 9 日、111 年 9 月 18 日、112 年 7 月 1 日、112 年 8 月 6 日，總戶數為 16 戶，目前有兩戶是有意願參與都更，周○○○太太（陳情人）在 9 月 23 日的 3 點 32 分曾用 line 明確表示他不想改建，因為我們是 100% 的協議合建案，那 16 戶裡面即使周太太及另外兩戶是願意的，那也只有 1/4 的地主是有意願改建的，所以沒辦法納入範圍。至於未來他們因為基地面積的關係不能都更，我們還是有與鄰地地主們說明還是可以以危老的方式去改建。

(2)我們召開鄰地協調會都有提供合建契約。

五、第二輪發言利害關係人—徐○○

針對剛才這個機台放置位置的規劃，是否可以像實施者所說的我們用約定專用的方式，那塊用地就可以安心的設置機台。那約定專用的範圍能不能列入事業計畫內，這樣將來大家就不會有任何的爭議。

六、第二輪發言鄰地所有權人—盧○○（鄰地 107 地號）

1. 若我要跟左側鄰地（104 地號）一起都更，因現況為七層樓，整合會花費很長的時間。我目前的現況十分危急，若案子範圍將我和鄰房分開，沒有依靠，地震來襲後果不堪設想。
2. 基泰案倒塌，他的狀況比我目前的狀況還好，所以說現在動工開始切割我的房子的話，誰敢保證說不會倒塌。為什麼會不加入本案範圍，就是因為有很多不合理的地方，都更是創造新的利潤，要大家都滿意的情況下都更才有意思，所以說我就是主張應該再考量，需納入 107 地號。
3. 我從來沒有跟睦昇公司漫天喊價。依照睦昇所提出的條件：綠建築獎勵歸實施者和本棟的價格估算，我這個透天厝給我價值是用二樓以上去計算，但是他們在算計獎勵的時候都是前棟的均價，我覺得不合理，故不同意以協議合建加入此範圍。

七、臺北市都市更新處-吳子瑜股長：

1. 有關 107 地號盧先生意見部分回應：

有關私約並不是我們審議會審議的部分所以可能需要請實施者後續再跟您做協調。請實施者團隊針對後續施工的公安相關的疑慮有無相關的處理向所有權人說明。

八、實施者—睦昇建設股份有限公司（許瑜容總監）

1. 有關徐○○（徐○○代）意見部分回應：

可以，我們會納入考量，並再補充資料予都更處，謝謝。

2. 有關 107 地號盧先生意見部分回應：

(1)我會要求營造廠小心處理這邊的範圍，若是萬一倒塌，我們都會依法處理賠償。

(2)我們與盧先生溝通不止三四次，我會把我們所有開會的日期都列出來交給都更處。因為我們是協議合建，因協議不成的關係，故不納入範圍內。面市民大道的地主們條件都是一致的，所以也沒有說有不公平的情況。

九、學者專家—鄭凱文委員：

1. 這個案子最大的爭議在於其實本案是政府劃定的更新地區，目前這個區塊看起來是東側的 112 地號還有西北側的 107 地號沒有納入，這兩塊基地各自的條件都不太一樣，東北側是在 71 年領有建照的七層樓房子，盧先生的是三樓的土地跟建物，尤其盧先生您的建物是跟 55 松山的建照是同一筆建照。我們是希望整個區塊可以完整的都更，當然 107 地號也有機會跟左側的地號的一起的都更，但是也如同盧先生所說的，其實並不是那麼容易。若有機會可以納入的話，也請實施者團隊可以持續與盧先生這邊溝通。
2. 依照我們臺北市都市更新自治條例第 14 條規定，如果在意願上有達到既定的同意比例，可以納入範圍。請您一定要在臺北市都市更新及爭議處理審議會上出席，我們審議會委員會做把關。實施方式我們會有兩種，第一種是百分之百協議合建，就是目前的範圍已經到達 100%的協議合建的門檻。如果您也要納進來的話，也有可能依照都市更新條例 44 條，採部分協議合建部分權利變換。
3. 如果沒有納入，要請實施者團隊未來在拆除的部分要依照建管處要送拆除施工計畫，安全上的把關也要符合建管處的標準。
4. 東北側的部分今天也有意見，我們還是要照程序看同意比例，如

果有達到納入門檻，在審議會上也會做討論，也要在報告書中呈現。

5. 設計規劃的部分，剛剛徐先生一直強調有關室外機和熱水器，我們在審議會上的時候，有關設施設備我們一般都會要求要設置隔柵或者是有一些遮掩的設計，這邊再請設計團隊多用心。
6. 一樓平面圖配置的部分，目前我們的車道是從東側進來，東側現況面臨一個現有巷，沒有一個連續的步行空間，目前的設計規劃車道沒有一個緩衝和退縮空間。如果東北側未來自行要改建他會退縮，本案那一棵喬木和車道會阻擋人行動線，這個部分可能再請設計團隊再想想有沒有較好的設計。
7. 以上是針對這個案子的建議，也預祝我們這個案子未來順利成功，謝謝。

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，今天公聽會的記錄會上網做公告，會後也可以到更新處網站查詢，謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 00 分）