

捷福建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段734地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年02月04日（星期二）下午4時30分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路339巷2號 B1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：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由捷福建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段734地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，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臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、利害關係人-漢城大廈管理委員會 吳○○ 主委 (740、740-1、740-2、740-3、740-4地號土地) (書面意見):

(一) 請捷福建設於公展公聽會中確認，是否已無意納入漢城管理大廈為重建範圍？

自捷福建設多年前推動溫莎大樓重建起，即陸續探詢漢城大廈併同重建意向，並於111年底對漢城大廈區權人召開正式說明會，惟事後捷福均未曾啟動拜訪過任何一位漢城住戶，亦未曾提供任何合約草案及分配條件細節予漢城住戶，前述作為已對漢城大廈住戶之重建期待產生嚴重誤導。

113年5月，捷福建設於未知會漢城大廈住戶前提下，已逕行提出事業計畫報核，漢城大廈管理委員會基於住戶權益，請捷福建設於公展公聽會中確認，是否確定已無意納入漢城大廈為重建範圍？

(二) 捷福建設應於事業計畫書中載明以下鄰損風險控管機制，並請主管機關協助漢城大廈住戶確保人民財產及居住安全權益。因近兩年都更案開挖坍塌意外頻繁，已顯著異常，而捷福建設都更基地為小基地，與多數坍塌意外案例相近，且依漢城大廈之結構初評報告，漢城大廈 ID 值僅0.11，已顯著低於辦理臺北市防災型都更之0.35，而漢城地下室已長年龜裂並需依賴抽水機抽水，以確保地下室正常使用(詳附件一)。漢城大廈完工後曾發生基地東南側不均質沉陷，導致東南側外牆

因柱位高程異動崩落，建物樓板整體為非水平狀態。

另依政府公開之民國82年鑽探資訊，漢城大廈位置鄰近鑽探點之水位深度甚高，僅離地表2公尺，且地表至地下15公尺均為砂及黏土，而113年間鄰近之慶城街建案亦出現開挖造成路面坍塌，導致路面車輛受損，故雖僅為土壤液化中度潛勢區，但顯然開挖坍塌之風險甚鉅。(詳附件二)

漢城大廈管委會主張實施者捷福建設，應於事業計畫書中載明以下施工安全及鄰損因應機制，並於都市更新審議會中審定確認，以確保本大樓所有權人權益、未來建物使用安全及周邊公共安全：

1. 施工安全機制

- A. 應委託第三方進行施工監測
- B. 一樓底板完工前，每月乙次工務會議，應正式通知漢城大廈管理委員會列席參與。
- C. 實施者應於營造綜合險中，加保鄰屋責任保險。

2. 鄰損因應機制

當溫莎大樓重建工程施作過程，發生施工意外，並導致漢城大廈建築體受損時，應依以下因應機制辦理鄰房受損之安置、補償及復原，確保更新單元相鄰基地之土地及合法建物所有權人權益。

A. 復原成本及保固期

當鄰損發生後，經結構技師判定可修復繼續使用時，實施者應負擔全額修復費用，並於修繕完工驗收後30日內，提撥實際總修復成本之15%，於信託專戶，作為修復後五年內之保固基金。

B. 安置期間

應於申報開工前提撥300萬元於信託專戶，作為第一階段安置用風險基金，使得申報開工。

當鄰損發生時，實施者應比照捷福案事業計畫合法建築物拆遷安置費基準(商業使用)，自鄰損發生次月起，每月支付受影響所有權人於鄰損結構修復完成且可重新遷回前，或應辦理重建時，取得建造執照前之租金成本。(前述費用應自鄰損發生起算3年之額度，扣除已提撥之金額後一次性提撥於信託專戶，專款專用，實支實付。)

C. 前期重建資金機制

當漢城大廈因溫莎大樓重建工程損傷建築結構體，且經主管機關認定為黃單或紅單建築後，經漢城大廈區權人會議議決確認「採重建方式辦理」時，實施者應於前述程序完成後，以捷福重建範圍之都市更新規劃費、建築設計費、不動產估價費費率及拆遷補償安置費率之計算基準，核算漢城大廈於都市更新重建融資動撥前之都市更新規劃、建築設計、不動產估價合計金額之1.2倍金額及合法建築物拆遷補償費於信託專戶，作為漢城大廈推動都市更新之前期基金及舊建築物殘餘價值補償，確保重建可順利推動。

D. 實施者應分回產權之限制登記事項

實施者應於權利變換計畫內載明，當鄰損發生且漢城大廈依前述程序確定採重建後，實施者應於更新後分回之房地，應依地政相關規定載明限制登記事項，將實施者實際分回之土地及建物預告登記予鄰損發生當時之漢城大廈土地及建築物所有權人，至建物補強完成後第五年或完成2.C所載之應提撥於信託專戶之基金提撥程序後，

使得解除預告登記事項。

三、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(廖家政 副總)：

- (一)因本案為海砂屋，故於市府的協助之下迅行劃定為更新地區，所以本案範圍確實不含漢城大廈。
- (二)在施工安全上實施者一定會確實執行，除了構造之外本案也加強了地下室的地中壁、扶壁，不管是本案建物或鄰地都有保障結構及施工安全，感謝吳主委提供漢城大廈相關資料，我們也了解漢城大廈 ID 值已經小於0.35，未來本案會注意營造廠的施工安全特別注意並逐一落實。
- (三)有關鄰地漢城大廈所提出有關發生鄰損的相關措施都是來保障鄰地開挖鄰損的領域，本案會依循臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則，在保障鄰損機制上增加第三方公證人的機制以符合施工安全疑慮，有關於鄰地提出之幾點意見跟訴求，本案將於小組會議上跟委員報告，評估有無納入本計畫可行性，另外剛剛主委也提到漢城大廈 ID 值已經小於0.35非常危險，也祝福漢城大廈可以早日更新成功，雙方都可以早日重建家園。

四、利害關係人—漢城大廈管理委員會 吳○○ 主委 (740、740-1、740-2、740-3、740-4地號土地)

- (一)因過去5、6年期間有收到捷福詢問是否參與更新，請實施者就是否要納入漢城大廈確實說明？如果沒有可行性就讓漢城住戶了解確實無可行性，我們主要是表達因為漢城本身有結構安全問題，並非漢城一定要納入。
- (二)另外若沒有併同開發，未來可能2個基地同時施工，我想強調的是基於過去公開資料中的地籍調查及近年來都更鄰損狀況，希望主管機關及實施者可以正視鄰損問題，讓相關的配套能

周延，而不是發生後再處理，我們所提出的書面意見當中的建議都是學界、業界、公部門都有在思考相關的問題，希望未來的計畫及改建過程能更妥善，謝謝。

五、實施者—捷福建設股份有限公司(王泰貴董事長)：

- (一)謝謝漢城主委的提醒，我在這邊表達一下，在本案(溫莎)的整合期間，漢城主委也有邀請我們去了解他們的狀況，誠如剛剛專家學者也有提到，兩邊條件對比差異太大，到去年為止，住戶也沒辦法確認是否需要捷福協助都更，溫莎是海砂屋有他的危險急迫性，其中有一戶住戶的陽台混凝土甚至可以用手剝落，我們理解溫莎住戶安全性的考量，我們也理解漢城住戶考量，但身為實施者我們也必須注意到本案住戶的權益，也詢問過本案住戶與漢城一同開發的意願，但本案住戶多表達因為漢城所有權人較多開發上會比較複雜，希望實施者考慮住戶的權益，我們必須很明確的表達基於剛剛說明的考量，溫莎更新必須往前走。決議以現在的範圍送件，不會納入鄰地(漢城)。
- (二)剛剛主委提醒有關開挖及施工建設等安全問題，包括建築師還有整個團隊及未來的營造廠，我們內部都有審慎地去考慮，該有的鄰房調查、提高施工安全的地中壁、扶壁，施工中的監測等，一定都會依照臺北市政府的相關規定而且會更加嚴謹地處理這些事情，也謝謝漢城主委的提醒，謝謝。

六、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一)各位地主、實施者團隊大家好，針對鄰地納入訴求，本案屬公劃地區，無需辦理自劃更新單元程序，於審議時原則上會對更新單元範圍檢視合理性。
- (二)簡單向吳主委說明，關於兩個社區的差異及實際分配部分，

本案為海砂屋，並可申請海砂屋專屬獎勵，惟漢城大廈為12樓，結構上雖有危老或更新的需求，但無海砂屋獎勵，併同都更時，在權利變換估價上可能有相當大的差異，需讓住戶先了解，本案分配條件並不等於漢城大廈；至於差異部分，建議實施者再做詳細的說明與漢城大廈住戶溝通。

(三)本案為海砂屋且同意比超過9成，可比照0.968海砂屋專案執行，建議實施者能在審議期間持續向住戶溝通協調，以同意比達100%為最高指導原則，並積極解決未同意戶之訴求及疑慮，可以加速審議程序。

(四)若審議過程中同意比達100%且無爭議，依法可免聽證程序，加速審查程序，建議地主若有相關問題皆可聯繫實施者團隊做討論溝通，並非在會議上才可以討論，後續在獎勵值、建築設計、估價都會有相關委員協助審查，保障各位地主權益。

七、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

有關鄰地地主的意見將會納入公聽會的發言要點中，後續本案於都市更新審議過程中，鄰地地主的意見都會作為參考依據納入審議，由審議會委員做相關的討論及決定。

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及權利變換計畫內參考。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，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午17時15分）