

順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段二小段 54 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國 112 年 1 月 17 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、 地點：臺北市松山區自強區民活動中心

（臺北市松山區三民路 35 巷 9 號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：宋蕙汝

伍、 主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段二小段 54 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」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林正泰正工程司，今天原邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員，惟因故不克出席，改由同為臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭淳元委員出席，及臺北市稅捐稽徵處與會。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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 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）原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、 所有權人—文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）查旨揭範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟列冊追蹤建物，本

局無特殊列管事項。

- (二)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

三、所有權人-郭○○(劉○○代) (59 地號土地)：

- (一)依當初與實施者順天協議後，順天承諾本案建築耐震係數可以提高到 1.1 倍，以利抵抗比較強的地震，請實施者說明，本次建築設計之耐震係數是否有符合當初承諾？
- (二)就實施者簡報內容，本次變更後總樓地板面積減少，那現在更新後住戶分回的面積變成幾坪？
- (三)現在的估價是否有確定的數據可以提供？後續三個估價業者之估價請實施者選擇對所有權人最有利的估價。

四、所有權人-江○○(夏○○代) (60 地號土地)：

- (一)原建築結構為 SRC，現改為 SC 結構，希望實施者注意竣工後建築物之隔音性、氣密性及水密性，並請於竣工後提供必要的延長保固。
- (二)本案建築規劃停車位設有 100 輛以上，惟汽、機車共道，恐後續容易發生交通事故，故設計再請實施者考慮修正。
- (三)人行道斜率太高，請控制在 1% 以內。
- (四)因應現在趨勢，建築設計規劃請考慮預先留設電動車充電設備管線。
- (五)綠化植栽設計種植楊梅，其落果容易污染人行道鋪面，清潔維護不易，請考慮適合性，建議更換。同時竹柏的遮蔽性雖好，但不容易種植、照顧，請考慮更換樹種。

五、所有權人-郭○○(郭○○代) (61、62 地號土地)：

- (一)更新前 1 樓的住戶是不是有優先選擇同位置的權利？
- (二)本人現持有的兩筆土地，是否有併入計價？

六、所有權人-張○○ (57 地號土地)：

有關本案時間表部分，第一次公聽會是 104 年，第二次是今年，期間相差 8 年，請問延宕原因為何？

七、所有權人-張○○ (57 地號土地):

請問本案目前預計期程為何？

八、所有權人-謝○○ (54 地號土地):

- (一)我的問題請順天後續再召開說明會，讓住戶大家知道。因我簽約時間較早，當時2樓以上租金補貼是3萬元，現在4萬元，萬一將來有非我們造成的延期是不是會繼續補助？
- (二)有關本案搬遷補償費用落差甚鉅，在一坪換一坪的情況下，倘目前領的少則後續將有多一點權利；倘目前領的多則後續將損失什麼權利？就該部分有點模糊，再請實施者說明。
- (三)選配原則是否有變動，請實施者說明。
- (四)權利變換及私約之間，經實施者說明都可供我們自由選擇，這部分請再次說明清楚。
- (五)後續再請實施者提供本案建築規劃之各層詳細平面圖及本案期程表。

九、所有權人-張○○ (58 地號土地):

- (一)建物外觀之樓層規劃建議改回原本設計的一棟建築物，不要是現在的高低兩棟建築物。
- (二)建議增加汽車停車位，減少機車位數量，另請設計訪客車位，以符合實際使用需求。
- (三)請實施者節約成本不要再送禮，建議送禮的資金可以用來提高建築品質回饋給住戶。

十、所有權人-姚○○ (61、62 地號土地):

- (一)贊成耐震係數提高1.1倍。
- (二)財務計畫是否有考慮到目前通貨膨脹之情事？另後續施工是否會有找不到工人之窘境，進而成為爛尾樓？

十一、所有權人-楊○○ (54 地號土地):

- (一)建築方式已有許多專家提出意見，且認同，這邊不再贅述。
- (二)有關安置費及拆遷補助費部分，自2011年至2015年我們與順天協商期間，安置費部分我們爭取到2樓以上的每個月安置費補助4萬元，1樓

每個月安置費補助 5 萬元；拆遷補助費部分 2 樓以上每戶 50 萬(建坪 39.68 坪)、1 樓每戶 65 萬(建坪 51.8 坪)。惟拆遷費用，在本次第 2 次公聽會內容有很大異動，每戶拆遷補助費用與之前所議不同，希望實施者秉公平、公正精神，依之前承諾的方式以 50 萬及 65 萬補償提撥。

(三)另有關權變選屋部分經上次公聽會上，我提出後已有改善。

十二、實施者—順天建設股份有限公司(巫文傑經理)：

(一)耐震係數在合建條約內原文：實施者同意本案得經更新審議核准同意納入共同負擔後將建築結構耐震係數之用途係數提高到 1.1 倍，可以照著原文放入報告書內。

(二)有關建築結構部分當初簽約時就是 SC 結構。

(三)合建契約就是私約，有關於估價數據部分須俟事業計畫核定後，進入權利變換階段，才能確定權利變換估價數據，另合建契約或權利變換方式皆可供住戶自行選擇。

(四)有關是否考慮到通貨膨脹及後續施工因應措施等，合約上有寫明有續建機制。

(五)安置費及拆遷補償費有簽約的會有保障。

(六)權利變換會由估價師估價，後續以權利變換核定數值為準。

(七)有關今日建築設計及估價等相關疑義後續將另外安排說明會，為大家的問題做明確說明和回應。

十三、規劃單位—正宇都市更新股份有限公司(吳文鍾專案經理)：

(一)因容積減少故本次建築設計樓層下修，惟室內坪數維持原來設計，待代書計算出來後將另提供給各位參考。

(二)估價目前因計算容積獎勵等需求，僅就二樓以上均價進行估價，後續俟事業計畫核定後，擬訂權利變換計畫時，實施者會再邀請三家估價公司就權利價值部分進行評估，另之前在簽約說明會有請住戶們投票選出三家估價公司，倘未來要維持原本三家或重新選擇都可以，後續可在討論。

(三)原 1 樓住戶分配有優先在 1 樓原位置選擇的權利，其所有權人所持有之土地，估價師皆會進行權值估算。

(四)有關時程延宕部分，因本案有申請老舊公寓專案之容積獎勵，故涉及都市計畫變更，造成時間較長，須待都市計畫公告之後才能續行都市更新

程序。

十四、建築設計—吳非士建築師事務所（陳鴻志建築師）：

- （一）經過現況測量後，本基地前後有高差，在路的使用會和馬路做順平處理，人行道部份會再做細部設計調整。
- （二）車位會設計預留裝設充電樁的位置，地下室每層都會有電盤，各個車位會預留線架，住戶後續可自行視需求申請充電樁設置。
- （三）地下室停車位尚符合法規設計，機車位 400 台以下得免設計機車專用道。

十五、臺北市都市更新處—林正泰正工程司：

- （一）為確保各所有權人發言權益及本次公聽會進程，有關建築規劃設計內容之細節及租金補貼等細節，再請實施者會後和所有權人另召會討論。
- （二）權利變換和協議合建的差異，請實施者說明，惟涉及個人權益部份，請實施者於後續辦理說明會在與所有權人討論。

十六、臺北市都市更新處—承辦科宋蕙汝：

有關本案進程，本案因有申請老舊公寓專案獎勵，故須經都市計畫變更及都市設計審議，本案於都市更新幹事會會議結論，請實施者於都市設計審議通過會議記錄送達後 30 日內續行都更程序，後續都更程序中因計畫書疏漏另有退請實施者補正。另為維護全部人之權益，市府也會秉持嚴謹態度進行審查並加速審議，本次因有自提修正提列總表部分故辦理第 2 次公聽會及公開展覽。本次公聽會有多位所有權人就建築設計部份提出意見，建議所有權人可另和實施者溝通，後續倘有建築設計變更請依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式檢討，再向本處提出申請。

十七、學者專家—鄭淳元委員：

- （一）本基地相當完整且基地規劃也較單純，本案除都市更新獎勵外另有申請老舊公寓專案獎勵（申請期間僅限於 99 年 8 月 2 日至 104 年 8 月 1 日止），容積獎勵較一般都市更新案優厚，惟須另經都市計畫審議及都市設計審議來增加容積，所以辦理時程較一般都市更新案冗長。經實施者說明後本案都市計畫及都市設計部分已審議通過，故在此恭喜各位困難時間點已經過去，以後的程序將可快一點，另也請實施者努力加強溝通及協調，倘爭取到 100% 同意比例都更程序將可加速審議，並請實施者就事業計畫書部分再慎重仔細處理，以利後續審議。
- （二）另現今重視老年環境和身心障礙環境，實施者已有規劃垃圾車位和無障

礙車位，惟建議納為大樓公共設施，後續供大家共享，共創優質社區環境。

(三)估價部份，因目前僅為事業計畫階段，所以僅概估供擬定事業計畫參考，後續俟事業計畫核准後，正式擬訂權變計畫時，依規定須有估價師予以估價，屆時會有比較準確的估價數據。

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 4 時 40 分）