臺北市政府辦理「變更臺北市中山區正義段三小段114地號等10筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國111年4月19日（星期二）10時00分

聽證場所：中山區林森區民活動中心（臺北市中山區林森北路67巷7號3樓）

貳、 主持人：葉玉芬委員＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：吳思寰

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：王○○、蔡○○

1、□案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見1-1。

天津街都更案○號◯F意見

一、　本戶爲◯F以上唯在使照爲餐廳，可合法經營餐廳，一直以來也都作爲餐廳使用。詳附件一

二、　依事業計劃合法建築現況，本戶亦標示爲店面。詳附件二

三、　宏大林估價師意見

1. 依土地使用區分原則，一樓店面有的當店面，有的做住宅，不會因住宅使用而減低價格。

2. 同樣一樓住宅有的開店，有的做住宅，不會因開店使用而增加價值。

3. ◯號◯F原使照爲餐廳，◯F以上爲住宅，不會因餐廳增加價值。四、本戶訴求

1. 本都更案建築未設計申請餐廳用途，剝奪本戶原餐廳的選擇權。

2. 爾後若要變更爲餐廳，要增加消防設備、排油煙管道、衛生下水道增設截油槽系統。

3. 上述增加設備若增加餐廳用途，理應納入公共設施併入設計，有建議未被接受，（以原大樓住戶相處經驗，大部份住戶想以住宅大樓爲主）。

4. 爲此本戶權益受損，剝奪合法權益，理應有合理補償。

附件一、1

臺北市建築管理工程處處長 張剛維
本案係負責授權承辦人員決行
本影本與原發建築執照存根聯相符
中華民國 102 年 4 月 16 日

臺北市建築管理工程處 處長張剛維

詳背面

臺北市政府工務局建築物使用執照存根

（62）使字第 1416 號　使用分區 商業區

起造人	姓名	林增榮 先生 等8名（委託代）
	住址	中山北路 1 段 135 巷 弄 52 號
建造類別	新建	建築物用途	層層（委託代）
構造種類	鋼筋混凝土造	層數 三 層	座戶數 壹 座 拾 戶
建築地址	本市 天津路 段 巷 弄（委託代） 號		
	（正大 段 3 小段 10 地號 10-4 地號 9-1 地號）		
各層建築面積總計	騎樓 95.11 平方公尺	合計 306.91 平方公尺	
	其他 211.80 平方公尺		
設計監造建築師	姓名 羅金火	事務所名稱 永光 建築師事務所	
	地址 忠孝東路 3 段 217 巷 1 弄 18-2 號		
	開業證書等級號數 工師甲等第 181 號	本工程有無負責監造 有	
承造廠商	名稱 一水營造廠有限公司	姓名 陳瀨	
	登記證等級號數 工登甲等字 5451 號	本工程負責技師（副）姓名	
	地址 南安里 段 [illegible] 巷 [illegible] 號		
工程造價	新臺幣 5,664,000 元	放工日期 62 年 [illegible] 月 [illegible] 日	
發照日期	62 年 11 月 2 日	基地面積 騎樓 106.49 平方公尺	
		其他 392.46 平方公尺	
建築執照字號	61 使（雜）（中）字第 020 號	開工日期 61 年 6 月 22 日	
附註	備註：		

路 段 巷 弄 號

核對 [illegible]

科長 [illegible]

處長 [illegible]

61. 11. 50本

照責任急急急

附件一之7

天津街
68號
68號地下
68號二樓
68號三樓
68號四樓
68號五樓
68號六樓
68號七樓
65號
65號地下
65號二樓
65號三樓
65號四樓
65號五樓
65號六樓
65號七樓

林許林周陳莊[redacted]

用途 一樓店舖、西餐廳

地下層餐廳

二至七樓辦公室

使用執照變更登記欄		
變更內容	變更核准文號	竣工核准文號
用途	69.9.17 北市工建 字 44579 號	69.10.24 北市工建 字 67306 號
	北市工建 字 號	北市工建 字 號
	北市工建 字 號	北市工建 字 號
	北市工建 字 號	北市工建 字 號
	北市工建 字 號	北市工建 字 號

表 5-4　合法建築物現況整理表

棟別	編號	建號	門牌	構造別	樓層	主建物 (㎡) a	附屬建物面積(㎡) b	小計 (㎡) c=a+b	謄本建築完成日期	使用現況
1	1	599	中山北路一段 135 巷 19 號	加強磚造	1-4F、騎樓、露台	361.44	—	361.44	54.01.23 (謄本建物登記日期)	住宅(一樓店面使用)
2	2	600	中山北路一段 135 巷 19 之 1 號	加強磚造	1-4F、騎樓、露台	361.44	—	361.44	54.01.23 (謄本建物登記日期)	住宅
3	3	937	天津街 65 號地下室	鋼筋混凝土造	地下層	174.86		174.86	62.08.05	
	4	938	天津街 65 號一樓		1F、騎樓	180.28		180.28	62.08.05	店面
	5	939	天津街 65 號二樓		2F	180.48	15.39	195.87	62.08.05	店面
	6	940	天津街 65 號三樓		3F	180.48	15.39	195.87	62.08.05	辦公
	7	941	天津街 65 號四樓		4F	180.48	15.39	195.87	62.08.05	住宅
	8	942	天津街 65 號五樓		5F	180.48	15.39	195.87	62.08.05	住宅
	9	943	天津街 65 號六樓		6F	180.48	15.39	195.87	62.08.05	住宅
	10	944	天津街 65 號七樓		7F	152.55	45.82	198.37	62.08.05	住宅
	11	945	天津街 63 號地下室		地下層	200.70		200.70	62.08.05	
	12	946	天津街 63 號二樓		2F	201.09	23.63	224.72	62.08.05	辦公
	13	947	天津街 63 號一樓		1F、騎樓	201.09		201.09	62.08.05	店面
	14	948	天津街 63 號三樓		3F	201.09	24.77	225.86	62.08.05	辦公
	15	949	天津街 63 號四樓		4F	201.09	23.63	224.72	62.08.05	住宅
	16	950	天津街 63 號五樓		5F	201.09	23.63	224.72	62.08.05	住宅
	17	951	天津街 63 號六樓		6F	201.09	23.63	224.72	62.08.05	辦公
	18	952	天津街 63 號七樓		7F	172.22	45.82	218.04	62.08.05	辦公
4	19	777	林森北路 138 巷 50 號	加強磚造	1F	54.49	—	54.49	61.07.25 (謄本建物登記日期)	店面
	20	779	林森北路 138 巷 50 號		2F	54.49		54.49	61.07.25 (謄本建物登記日期)	住宅
	21	781	林森北路 138 巷 50 號		3F	54.49		54.49	61.07.25 (謄本建物登記日期)	住宅
	22	776	林森北路 138 巷 48 號	加強磚造	1F	52.59		52.59	61.07.25 (謄本建物登記日期)	住宅
	23	778	林森北路 138 巷 48 號		2F	52.59		52.59	61.07.25 (謄本建物登記日期)	住宅
	24	780	林森北路 138 巷 48 號		3F	52.59		52.59	61.07.25 (謄本建物登記日期)	住宅
	25	764	林森北路 138 巷 46 號	加強磚造	1F	54.95		54.95	50.05.10	店面
	26	765	林森北路 138 巷 46 號二樓		2F	54.95		54.95	50.05.10	住家
	27	766	林森北路 138 巷 46 號三樓		3F	54.95		54.95	50.05.10	住家
5	28	676	林森北路 138 巷 44 號	加強磚造	1F	76.11	—	76.11	56.09.19 (謄本建物登記日期)	店面

一、發言次序：1

(二)受詢人：福隆建設股份有限公司 趙恩廣董事長

1、■實施者負責人(□受任人，□已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

意見四-1~3 回覆

(1)我上星期五(111 年 4 月 15 日)也跟這位蔡先生在辦公室談過相關的事情，針對：

(2)都更案並沒有申請餐廳的用途，本案子有徵求過全部地主的意見，大家都不願意設置餐廳。

(3)本案規劃至今皆持續與住戶溝通，發言人希望增設餐廳從未提出過。

受詢人簽章：趙恩廣

一、發言次序：1

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)□機關單位

2、答復要旨:

(1)意見四-4 回覆

土地使用分區為商業區,目前建築物做為餐廳使用是合法沒有問題。

(2)二樓單獨做餐廳使用，我們調查了天津街二樓單獨做為商業使用的戶別，其租金行情大約 1000 元/坪左右，與住宅價格相當。

受詢人簽章：

二、發言次序：2

(一)發言人：王○○(委任人:宓○○)

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 電動車是未來的趨勢，是否可以依據住戶實際需求，增設電動車充電樁的電路設備。

發言人簽章：王[redacted]

二、發言次序：2

(二)受詢人：邱垂睿建築師事務所 黃文篪建築師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1) 每個車位上方預留充電線槽，充電線槽會連接至地下一樓電錶箱，日後由管委會集中管理實施，未來可連接至各戶地下一樓的電錶箱。

受詢人簽章：

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、散會：10 時 37 分。