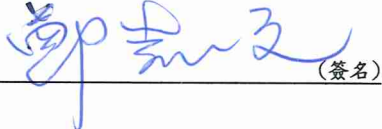


臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號等 1 筆
土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國 112 年 10 月 17 日（星期二）14 時 0 分
聽證場所：松基區民活動中心（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1 樓）
- 貳、主持人：鄭凱文委員  (簽名) 紀錄：陳信嘉
- 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。

四、發言次序： 4

(一)發言人： _____

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 4-1。

發言人簽章： _____

(二)受詢人： 中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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) 謝謝 的支持，若住戶有任何問題，皆可隨時向中華建經詢問。

受詢人簽章： 林佑宣

五、發言次序： 5

(二)受詢人： 中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)在住戶考量本案所有權人眾多而缺乏互信、會務運作工作量複雜、專業能力不足與財務處理敏感性等因素由住戶成立更新會難以負荷，本案成立都市更新會對於都市更新之推動並非有效率，且成立都市更新會亦仍須委託專業單位進行相關業務，故由區權人大會決議以委託代理實施者方式進行 105 年 3 月 26 日區分所有權人會議上邀請東亞建經公司、中華建築經理股份有限公司(下稱中華建經)至現場詳細說明成立更新會與代理實施之優缺利弊，並回答住戶提問，期間中華建經針對成立更新會可申請市府都更補助項目及金額也詳加說明；又於 106 年 6 月 4 日區分所有權人會議上通過案由三、委請建築經理股份有限公司擔任本大廈都更重建之實施者後，由所有權人與管委會、中華建經簽訂三方建經委任契約，契約約定中華建經代理為實施者僅能收取固定服務報酬不能參與分配銷售獲利。
- (2)本案建築師最早提出之規劃設計構想必須符合臺北市都市更新自治條例第 11 條中，就權利變換計畫規定之建築物最小分配面積單元基準之規定，但本案現況產權面積較小，故當時一方面提出陳情修法，同時亦不斷修正為達所有權人更新後無負擔之方向設計。本案海砂屋及都市更新等容積獎勵皆已達到申請上限，若各戶規劃坪數較大則住戶皆須增加負擔，故於爭取臺北市都市更新自治條例修法後，於區權人大會提出經修正設計之圖面係為達所有權人更新後負擔最小之設計，經無數次之委員會及三次區分所有權人會議討論調整後議決(107 年 11 月 3 日、108 年 4 月 20 日、108 年 9 月 28 日三次區大)，設計及討論過程共歷時約 1 年 6 個月方才定案，過程嚴謹、符合法令及住戶之權益，故目前送件之建築規劃設計實為經區分所有權人會議議決符合多數權利人需求之方案。。
- (3)建築物坪數變動，於計畫報核到目前，依據審查意見修正，並於區分所有權人會議說明。
- (4)本案為自建案，花費之成本由地主出資，另有關本案前期費用繳款相關事宜亦經貴社區 106 年度 12 月 17 日第 2 次臨時區分所有權人會議議決通過，並議決本案所有權人應於 107 年 1 月 31 日前繳納前期費用完成，歷次繳款通知均依管委會要求委任本公司發函通知，非本公司逕行發函要求。
- (5)對於陳情人意見已有辦理多次協調會及說明會，於計畫書內可參閱。。
- (6)本都市更新重建案之辦理方式係遵循經貴社區於 106 年 6 月 4 日區分所有人會議議決通過，確認本案採自地自建、自行出資並委由本公司擔任貴社區都更重建之實施者，由地主承擔盈虧及風險。

受詢人簽章：

林佑宣

陸、聽證過程：

一、發言次序：_1

(一)發言人：_____

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。

(2)不應該降低受到都市更條例 11 條規定的部份住戶單價，而影響整體建築價值。

(3)建議應該由實施者提供相對應的賠償。

發言人簽章：_____

(二)受詢人：_____中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)本案建築師於 107 年提出之建築規畫構想必須符合當時「臺北市都市更新自治條例第 11 條」就權利變換計畫規定之建築物最小分配面積單元基準之規定，因本案更新前戶別大多屬於產權總面積小於 46 m²之套房，故當時社區不斷向議員提出陳情爭取修法，後本法於 108 年修訂後新增但書第一項第五款：「權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積」，故後續建築設計皆以符合前述規定及達所有權人更新後無負擔為建築設計目標。

(2)後實施者依 110 年 12 月 9 日幹事會複審會議紀錄逐戶檢討「臺北市都市更新自治條例第 11 條」，為符合原立法意旨，本案經重新檢視後共有 12 戶需變更其選配單元，實施者於 111 年 2 月 19 日召開住戶說明會完整說明並與所有權人協調，並經同年 3 月 26 日 111 年度第 1 次區分所有權人會議議決通過，目前 12 戶皆已配合變更選配完成。

(3)住戶完成變更選配後，更新後權值皆以估價師所提供之數值為主，並無私下作協調或補償行為，且相關內容皆載明於計畫書中。

受詢人簽章：_____林佑宣

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)。」，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。
- 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：15 時 11 分。

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：_____ (簽名及蓋章) 身分證統一編號 _____ 通訊地址： _____ 聯絡電話： _____
土地座落位置	土地： <u>台北市</u> 段 一小段 <u>510</u> 地號 <u>松山區敦化</u> 建物門牌： <u>南京東</u> 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	<p>感謝實施者一路以來的努力，以下僅提供一些小意見： 實施者存有償服務，應直接受本案地主委託並收取費用以提供專業服務。</p> <p>2022年3月間，因實施者提供之資訊錯誤，以致本案部份住戶因違反都市更新條例而喪失選配第一序位選取單位，被迫在公案中選擇 明顯權益受損，又在各住戶亦未獲知曉整個處理流程，甚至，因實施者不存有償服務，應就其缺失提供相對應之補償。</p>
中 華 民 國 1 1 2 年 10 月 9 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名： _____ (簽名及蓋章) 身分證統一編號： _____ 通訊地址： _____ 聯絡電話： _____
土地座落位置	土地： 敦化 段 一 小段 510 地號 建物門牌： 南京東 路 (街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	<p>我是地主，在104.09.08接獲台北市政府函示略以本大廈判定為高層離子混凝土建築，須拆除重建後，即積極參與社區重建相關討論協調會，並被選為社區管委會及重建委員會。迄目前已經歷時餘，至今我們才達到都更程序的聽證會。後續希望能快速進入審議會，並取得審議許可的事業計畫及權變計畫核定，讓我們可以順利完成後續重建事宜。預估樂觀時間也要再4~5年時間始能重建完成及完工交屋，前後將達13年之久。</p> <p>目前所存在地主的一些問題，實際上在過程中，都一再透過向方式溝通協調(如111年2月5日都更公辦協調會)。不勝枚舉，祈望本案能儘速順利審議核定，庶可推為46m都更法規修正後成功案例，可建立台北市都更標準案例。將更有利於後續都更推動。</p>
中 華 民 國 1 1 2 年 10 月 17 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

一、各位長官、住戶好，我是 []，已經擔任過好幾屆的管委會委員，所以都有參與到推動都更自建的過程；我們案子實施性質比較特殊，當初沒有建設公司願意進來做，所以沒辦法合建，沒成立更新會的原因是我們大部分都是小套房的所有權人，平常大家都是拿來收租、設學籍，彼此不熟也沒有信任基礎、也沒有人願意擔任更新會理事長，所以我們從 105 年起找了幾間建經公司來簡報、評估，後續在 106 年區大議決通過委請中華建經代理擔任案子的實施者，也有跟我們簽訂三方契約，評選過程都很公正公開，比照公務機關政府採購法相關規定進行，光是遴選建經公司就花了三個月，這個部分要請住戶尊重大部分住戶的決定。

二、因為我們是自地自建案，所以是要自己出錢來蓋房子，而且盈虧自負，中華建經不是建商，不會替我們做決定也不會當借款人，所以所有議題都是由地主授權我們管委會討論、提區分所有權人會議報告或決議，再交給中華建經執行，包含前期費用、廠商遴選、建築設計、選配原則、估價條件、超選的處理方式、銀行融資等等，大家都可以跟管委會調閱討論歷程來參考。

三、都更時間很長、大家都很辛苦，現在大樓內部都坍塌的很嚴重，重建時間拖越久對我們都是損失，在這邊除了拜託主管機關後續一定要加速協助我們重建外，也希望大家多多配合，有問題都可以跟我們管委會討論，我們都會盡力說明，謝謝。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：(簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬	土地：松區敦化段 一小段 510 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	<p>※ 台電變電所，超強電磁波，建築師仍未完全解決，上次公听會住戶提出要求改善，因為變電所之電磁波為二級致癌物質。目前建築師僅開出一條3公尺的通道。但文獻上指出：500R(16公尺)的距離內，對孕婦及老人致癌與DNA被破壞的機率最大，目前住戶最怕罹癌生病。</p> <p>對：建築師回答會用好的材料阻隔，究竟何種材料並未詳細說明，是否會用類似拉法葉電磁波的吸電磁波油漆？還是光滑的大理石(灰白色)或淡灰色乳白色磁磚均未明示。</p> <p>結論：文獻指出，種樹可以擋住一小部份電磁波。建議種6、7顆椰樹。</p> <p>2. 建議建築師向台科大或台大請教，將隔離材料標示在圖面，以利日後。</p>
中華民國	1 1 2 年 10 月 11 日
備註：	一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。 謝謝！