

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 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 109 年 11 月 16 日（星期一）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 江正工程司 中信

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：林俊學

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 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，目前任職更新處的正工程司（江中信），今天邀請專家學者是簡裕榮（都市更新審議委員）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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、占有他人土地之舊違章建築戶—陳 （臺北市信義區忠孝東路五段 ，、

\_\_\_\_\_):

1. 有關安置面積，市府似是規定安置 96 平方公尺，為何不以 96 平方公尺面積直接來安置，而是用更新完成後以市價的概念買回，這樣造成必須貼補很多金額；因住都中心曾說以折合現金方法，請再說明。
2. 機車位留設不足，先前說安置時再進行抽籤，是否一戶應該有一個機車位？

二、占有他人土地之舊違章建築戶—劉\_\_\_\_\_ (臺北市信義區忠孝東路五段\_\_\_\_\_, 建物坐落\_\_\_\_\_地號土地):

1. 大家好，以下幫劉\_\_\_\_\_提出意見：  
我是忠孝東路五段\_\_\_\_\_房屋所有權人，房屋破舊所以希望趕快都更，等待公辦都更超過 11 年了。
2. 本案都更實施者和我們的代表窗口吳\_\_\_\_\_先生接洽，但始終我們都沒有拿到正式的文件，就被要求簽定協議同意接受未來分配產權 96 平方公尺。
3. 本次我終於從都更事業計畫書第 54 頁知道，政府為了協助實施者順利整合占用戶，每戶占用戶給予獎勵 96 平方公尺容積，但我們卻只分配到產權 96 平方公尺，公設比百分之 38 還含陽台，也就是說我們只分配到不到百分之 60 的容積，住都中心把梯廳、機電、社區管委會空間和陽台，替代了超過百分之 40 的面積給我們，而我只能乖乖配合住都中心的政策辦理。其中實施者就順便的獲得了 96 平方公尺乘以百分之 40 的房產了。
4. 以上興建的房子，我是負擔興建成本的，如再扣除興建成本，那可能分得的面積就更小了，但吾等小民無法和住都中心對等協商，故懇請都市更新委員會協助審查，整合占用戶的 96 平方公尺獎勵容積，是否應當給予我們，以達到台北市平均居住面積大小，並由我們來支付該部分興建費用，以維公平。
5. 最後，我在另冊權利變換第 57 頁看到，實施者說：「本案無領取現金補償者」，但本人在此聲明，如本人只能配合到套房大小，本人寧選擇領取現金，另外購買中古屋居住較為實際，謝謝。

三、占有他人土地之舊違章建築戶—吳\_\_\_\_\_ (臺北市信義區忠孝東路五段\_\_\_\_\_, 建物坐落\_\_\_\_\_地號土地):

我是\_\_\_\_\_的代表吳\_\_\_\_\_先生，和前兩位一樣，我們一

直不解 96 平方公尺所含的具體範圍；起初我們都以為 96 平方公尺是台北市居住平均樓地板面積，應是居住的面積，後來發現大概只能拿到 6 成左右的面積，和原來所想有點落差。所以要請各位長官針對這部分說明。當初在簽協議書時是想換房子，若房屋太小的話，或許轉為拿現金的模式也不一定，謝謝。

#### 四、實施者—國家住宅及都市更新中心(林啟賢組長)：

1. 陳先生和吳先生都是我們在基地上的舊違章建築戶住戶，我們在這段時間內也召開多次會議和大家溝通。必須要再跟大家報告，96 平方公尺部分，是法令上為處理舊違章建築戶的容積獎勵；剛才陳先生的問題恰好是後面兩位住戶問題的答案，為何我們要用價值的方式去作計算？因為這些獎勵再配合整體設計免計容積的公共設施部分後，應該有多少權利價值，以錢的方式去做計算會較清楚；至於為何目前在報告書提到舊違章建築戶住戶會是以現地安置方式，是根據先前協議結果，三戶都希望在原地繼續分配房屋，過程中該如何分配亦是以現金方式計算，再由各位作選配。剛才在簡報中有提到，未來選配是由住都中心分回的房子內，以可被安置的權利價值，再和實施者價購安置的房屋。
2. 機車位部分，在之前的溝通內都有清楚作說明，因為機車位屬於一般公設，應如何分配必須等待房屋竣工後的第一次區權人會議，依照當時的管理規約，再決定如何作後續分配使用，以上說明。

#### 五、學者專家—簡委員裕榮：

1. 今日民眾表達意見請實施者妥善溝通說明並做成紀錄，供審議會審議之參考。
2. 事業計畫及權變計畫審議資料表未填具報核時間，此涉及建管法規及地政登記法規之適用時點，請更正。
3. 容積獎勵部分：
  - (1) 本案申請耐震設計之容積獎勵，請檢討本案建築設計尺寸是否符合建築法規中耐震設計標準，包括樓板厚度…等，以避免日後因未符規定而須辦理變更設計。目前計畫書中的樓板剖面圖未標明尺寸，請補充標示。
  - (2) 本案申請臺北市容積獎勵之建築規劃設計(四)項目，且申請達該項目上限(3%)，請列表檢討說明是否符合建築設計類別全部審議原則。

4. 事業計畫第十九章之圖 19-2 日照陰影檢討圖(P.19-9)，係以 109 年 7 月 1 日修正公布前之建築技術規則檢討，惟本案應以申請報核日為法規適用日，即應以 109 年 7 月 1 日公布實施之建築技術規則第 39 條之 1 規定檢討，請補充檢討，圖說並請補充標示尺寸。
5. 本案建築圖說尺寸多處漏未標示，因本案係屬事權併送案件，為利後續產權登記，建議補充標示。
6. 本案 1~3 樓為幼兒園，請依「幼兒園及其分班基本設施設備標準表」檢討空間規劃，例如：哪些空間是必要的、室內外活動空間規定、遊戲空間相關規定…等，都應詳細檢討；此外，前述標準第 6 條及第 9 條規定，都有幼兒園及其分班為樓層建築者，優先使用 1、2 樓空間，空間不足才能檢討使用 3 樓之規定，建議應詳細檢討本案建築設計是否符合。
7. 事業計畫第十九章之圖 19-9 四層平面檢討圖(P.19-16) 圖面標示「管理維護空間」，非土地使用管制規則中之使用組別名稱，建議依建築法規或臺北市土管規定的組別標示。
8. 事業計畫第十九章建築設計圖說 P.19-16、P.19-39 平面圖不一樣，包含空間名稱寫法不一致，空間隔間亦不一樣，請釐清確認。
9. 本案幼兒園使用範圍應有圍牆，請補充圍牆的位置、高度、透空率、剖面圖，並應依法規檢討。
10. 財務計畫部分：
  - (1) 依現行臺北市通案審議原則，因申請容積獎勵而衍生之特殊工程費用不得列入共同負擔，包括耐震設計、智慧標章、綠建築標章等，建議實施者應依現行審議原則辦理，倘後續共同負擔提列總表或審議原則有修正為同意提列前述相關費用時，再行補充提列爭取審議會同意。
  - (2) 人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請補充說明其合理性。
11. 請於附錄補充出資人承諾事項以供後續審議參考。

柒、會議結論：

捌、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。

玖、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。

壹拾、散會（下午2時30分）

臺北市政府辦理 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：109 年 11 月 16 日（星期一）下午 02 時 00 分

二、公聽會地點：臺北市信義區興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

三、主持人：臺北市政府都市發展局 江正工程司中信 

記錄：林均郁

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
專家學者 簡委員裕榮		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市信義區公所		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市信義區 富台里 里長		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市信義區 長春里 里長		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市政府文化局		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
台北市稅捐稽徵處		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市府辦理 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：109 年 11 月 16 日（星期一）下午 02 時 00 分

二、公聽會地點：臺北市信義區興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）



三、主持人：臺北市府都市發展局 江正工程司 中信

記錄：林均郁

四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
國家住宅及都市更新中心	蔡適儀 林培廷	869-3、869-4、869-7、869-8、 875、875-2、875-5、875-6、 875-7、875-8、875-9、875-10	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財團法人中華文化社會福利 事業基金會	李淑靜 黃惠茹 專政股	875	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
台灣電力股份有限公司	王子瑛	876	--	--	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

占有他人土地之舊違章建築戶

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
陳 <input type="text"/>	 <input type="text"/>	<input type="text"/>	-	臺北市信義區忠孝東路五段 <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
劉 <input type="text"/>	何 <input type="text"/> 代	<input type="text"/>	-	臺北市信義區忠孝東路五段 <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
吳 <input type="text"/>	 <input type="text"/>	<input type="text"/>	-	忠孝東路五段 <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊 <input type="text"/>		<input type="text"/>	-	忠孝東路五段 <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
劉 <input type="text"/>		<input type="text"/>	-	忠孝東路五段 <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女



實施者團隊		
單位	簽名處	備註
國家住宅及都市更新中心	林信賢 蔡漢侯 林章廷	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
國美建設股份有限公司	謝錦芳	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
呂建勳建築師事務所		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
麗業不動產估價師聯合事務所	陳永霖	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所	戴漢平	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
宏大不動產估價師聯合事務所	林子雲	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財團法人都市更新研究發展基金會	蔡汝斌	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

臺北市府辦理 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿


一、公聽會日期：109 年 11 月 16 日（星期一）下午 02 時 00 分

二、公聽會地點：臺北市信義區興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

三、主持人：臺北市府都市發展局 江正工程司 中信


記錄：林均郁

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	聯絡電話	備註
	台北市松山區復興北路 <input type="text"/>	093239 <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
張昌明 建築師事務所	台北市信義路四段 14 4F 18	098351 <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
李喜良	都發局	095846 <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

## 委託書

因 109 年 11 月 16 日所舉辦之「擬定臺北市信義區永吉段三小段 869-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會，本人劉  因故不克前往，故委託何  小姐代為辦理相關事宜。

委託人簽名或蓋章：  

受委託人簽名或蓋章： 何

受委託人身分證字號：J22124

受委託人地址：新北市板橋區中山路一段

受委託人電話：093991

中 華 民 國 109 年 11 月 16 日

## 聲明書

五段

- 一、我是忠孝東路  巷  號房屋所有權人，房屋破舊，所以我希望都更，趕快都更，等公辦都更超過 10 年了。
- 二、本案都更實施者和我們的代表窗口吳  先生接洽，但始終好像我們都沒有拿到正式文件，就被要求簽訂協議，同意接受未來分配產權 96 平方公尺。
- 三、本次我終於從都更事業計畫書第 54 頁知道，政府為了協助實施者順利整合佔用戶，每戶佔用戶給予獎勵 96 平方公尺”容積”，但我們卻只分配到產權 96 平方公尺(公設比：38%，還含陽台)。也就是說我們只分配到不到 60% 的”容積”，住都中心把梯廳、機電、社區管委會空間和陽台，替代了超過 40% 的面積給我，而我只能乖乖配合住都中心的政策同意辦理。其中實施者就順利的多獲得了 96\*40% 的房產了。
- 四、以上分配的房子，我是負擔興建成本的，如再扣除興建成本那可分得的面積就更小了。但吾等小民無法和住都中心對等協商，故懇請都市更新委員會大人協助審查「整合佔用戶的 96 平方公尺獎勵容積是不是應當給予我們?以達到台北市平均居住面積大小，並由我們來支付該部分興建費用」以維公平。
- 五、最後，我在另冊「權利變換」第 57 頁看到，實施者說本案無領取現金補償者。但本人在此聲明，如本人只能分配到套房大小，那本人擬選擇領取現金，另外他處購買中古屋居住較符實際。

此 致

臺北市政府都市發展局

聲明人：劉



受委託人：何



中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 1 6 日