臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區通化段五小段242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109年11月13日（星期五）9時30分

聽證場所：大安區客家文化會館4樓會議室（臺北市大安區信義路三段157巷11號）

貳、 主持人：遲委員維新＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：鄧伊菱

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：劉[redacted]

1、■案件當事人、□其他利害關係人

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。

發言人簽章：[redacted]

(二)受詢人：蘇富源建築師事務所 蘇富源建築師

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)詳書面意見1-2。

受詢人簽章：

(三)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任

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)詳書面意見1-2。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 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：[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	[redacted]
相關意見	詳附件
中華民國 109 年 11 月 10 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。

三、 公設部分：

（一）依圖 15-3 地上二層平面檢討圖，按建築技術規則第 162 條第 1 項規定，出入口雨遮超過 2 米之處，應計入容積樓地板面積，建議入口門廳的外牆應移置 2 米進深處，加大入口門廳的空間，且本案位在大安區，單戶總價約 4 千餘萬，但未規劃足夠之物業管理空間及未見信箱區、物流配送暫置空間（另是否考量冷藏需求設置冷藏設備，亦請一併說明）？不符合本區之品質要求。

（二）又本按實施者雖口頭說明地下停車場會以監視器及門禁設施搭配，然未見於本次實施者所提供之圖面。另關於地下室停車位是否設計車擋？車擋是否用鋁合金材質？亦未見於本次實施者提供之圖面。

四、關於「拾、更新後分配結果」，其中序號第 24、25 所有權人之計算顯然有誤（參 10-4），請務必更正，以維護所有權人之權利。另本案涉及憲法保障之人民財產權，請實施者於規劃時，務必謹慎，亦請主管機關予以監督，以維人民權益。

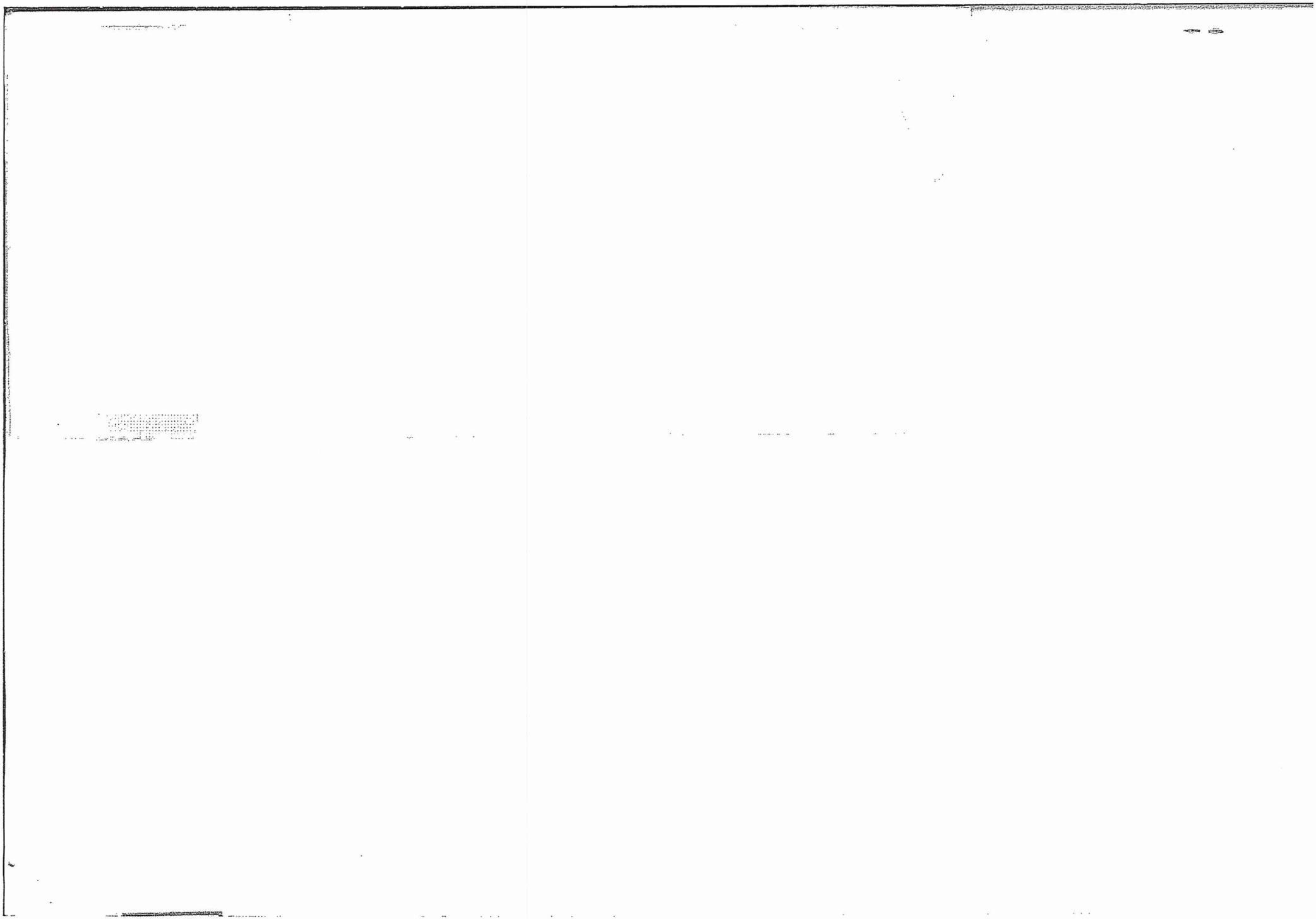
查都市更新事業關係人民權利義務至深且鉅，茲陳述意見如上，懇請主管機關，以專業角度，幫人民把關，以維護人民權益。

此致

台北市都市更新處

陳述人 [redacted]

中 華 民 國 109 年 11 月 13 日



聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段242地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理聽證事宜

所有權人：劉[redacted]

([redacted])

聽證意見	實施者與規劃單位回應
實施者就本案所為之建築設計，仍有危及住户安全、損害所有權人權益及違反傳統習俗之處，茲說明如下	
一、關於停車位部分：	
依實施者所提供地下二層平面檢討圖(參圖17-16)，大樓出入口正對30號法定車位，影響住户出入安全，若將大樓出入口稍微移動，例如採行附圖之方式(參附圖)，即能保障住户出入安全。	因電信機房外需要一米淨寬通行空間，無法依所有權人附圖設計，針對所有權人意見，後續會考量將梯廳出入口內退，退縮後亦增加出口與車位間的緩衝空間。
另30號法定車位於實施者辦理選配時，為大車位，所有權人選配後，實施者逕自將該車位改為小車位，損害已選配所有權人之權益甚鉅，顯有違公平正義。	本案(10筆土地)30號法定車位於實施者107年辦理選配時即為小車位，且報核至今並無更改選配車位大小。所有權人應是誤認為106年辦理選配時之資料(8筆土地未申請報核)。
二、建築平面設計部分：	
(一)實施者提供之建築平面設計，廚房未設門，除小孩易進入廚房造成生命危險外；若寵物闖入，亦有可能引發火災肇致公共危險；另油煙、味道亦會擴散至全屋，污染空氣並讓家具佈滿油煙。	依照使用者需求，提供客變設置廚房門。
(二)全家室內起居情形，透過門窗一眼望穿，除與傳統習俗有巨大沖突外，對居家隱私更有相當大的破壞。	可配合使用者需求，在不影響管線位置的情況下，提供客變調整客廳與房間的位置。
(三)除上述理由外，實施者提供之建築平面設計，擺放平面傢俱後，配置規劃上亦不利使用，故建議調整房間規劃，集中留設客廳餐廳空間及儲藏櫃擺設的動線流暢，以利健康、隱私及符合民間習俗。	同上。
三、公設部分：	
(一)依圖15-3地上二層平面檢討圖，按建築技術規則第162條第1項規定，出入口雨遮超過2米之處，應計入容積	因梯廳須計入容積，有淨寬限制且有免計容積上限，故已無法再外移。 本案一樓公共空間有限，故於二樓設置管委

聽證意見	實施者與規劃單位回應
樓地板面積，建議入口門廳的外牆應移置 2 米進深處，加大入口門廳的空間，且本案位在大安區，單户總價約 4 千餘萬，但未規劃足夠之物業管理空間及未見信箱區、物流配送暫置空間(另是否考量冷藏需求設置冷藏設備，亦請一併說明)？不符合本區之品質要求。	會空間，會設置信箱區，物流置放區及冷藏設備未來依現場空間做規劃配置。
(二)又本按實施者雖口頭說明地下停車場會以監視器及門禁設施搭配，然未見於本次實施者所提供之圖面。另關於地下室停車位是否設計車擋？車擋是否用鋁合金材質？亦未見於本次實施者提供之圖面。	本案實施者已承諾設置門禁、監視器等設施並已做成紀錄，後續於細部設計施工圖階段將會反應於圖面上。 車檔材質為鋁合金。
四、關於「拾、更新後分配結果」，其中序號第 24、25 所有權人之計算顯然有誤(參 10-4)，請務必更正，以維護所有權人之權利。另本案涉及憲法保障之人民財產權，請實施者於規劃時，務必謹慎，亦請主管機關予以監督，以維人民權益。	經查核報告書中該內容並無計算錯誤之處，地主如有任何疑問，實施者均願意協助釐清。
查都市更新事業關係人民權利義務至深且鉅，茲陳述意見如上，懇請主管機關，以專業角度，幫人民把關，以維護人民權益。 此致 台北市都市更新處	

二、 發言次序：2

（一）發言人：陳[redacted](劉[redacted]委託)

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)容積率加公設後，設計容積率為多少？另本案的獎勵容積為多少？

(2)目前本案估價為120幾萬，作為找補價格是否太高?

(3)本案是否有容移，若有要將利益分享予地主

(4)安置與搬遷費用不合乎行情

(5)同意比率現才68%，不要因為有尚未同意戶，就有不平等的對待。

發言人簽章：[redacted]

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任

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)本案設計容積為337.14%。容積獎勵爭取上限值50%。

(2)因地主選配房地為較高，找補金額依相關規定為實際分配金額減應分配金額。

(3)本案臨接道路較窄，未申請容積移轉。

(4)安置費為更新前建物產權面積1000元/坪/月補償。

(5)本案同意比率接近80%。

受詢人簽章：

三、 發言次序：3

(一)發言人：吳[redacted]

1、■案件當事人、□其他利害關係人

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3-1。

(二)受詢人：蘇富源建築師事務所 蘇富源建築師

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)原本圖面有斜柱設計，後因檢討後已取消，目前結構設計方正，且較法規值提升15%的耐震能力，故未有申請耐震標章規劃。

受詢人簽章：

(二) 受詢人：臺北市都市更新處 邱于真股長

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:

(1)都更處承辦因為公出、開會不在位置上，可請民眾留下聯繫方式，承辦會再回電，有時也會回電給地主時沒連繫到，這個部分會後地主有需求也可以再來跟承辦討論。

(2)電話部分據我了解，沒有錄音，管考的部分非屬更新處業務權責，應該是府內有定期電話測試。

(3)公辦公聽會、聽證等會議，市府均會依都市更新條例規定以送達方式寄發通知，包含謄本地址、聯絡地址及戶籍地址等，確保通知到每一位所有權人都更案之進度。

(4)都更處及審議會是依照都市更新條例及相關規定，審查及審議更新案包含容積獎勵、權利變換估價等是否有符合規定及範本原則等，地主個人喜好部分例如室內隔間調整非為審議會之審查重點，這部分主要還是要請實施者妥予地主溝通並達成共識。

受詢人簽章：邱于真

㈦

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 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：吳[redacted]（簽名及蓋章）[redacted] 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	[redacted]
相關意見	1. 請問實施者：目前的建築設計未來會考慮申請耐震標章或相關認證嗎? 2. 請問台北市政府，為什麼地主洽詢都更處承辦都不主動回電，要地主三催四自己再打來追蹤而且人永遠都找不到，是覺得地主的時間很多嗎? 地主來電是否都有錄音，更新處的管考是否有將民眾來電的回覆當成指標？ 3 請問目前台北市政府對於本案一些從來不回覆意見也不參加市府召開會議的地主通知與連絡情形為何? 4. 另外請問台北市政府的都更審議針對一些一直在個人喜好厭惡上打轉但卻說不出本案哪裡有違法情事而干擾都更的地主會如何回覆。
中華民國 109 年 11 月 12 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於**聽證期日 10 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 3 段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

四、 發言次序：4(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、■案件當事人、□其他利害關係人

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。

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任

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)詳書面意見4-2。

受詢人簽章：

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 (02)27814750分機1513

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年11月6日
發文字號：台財產北改字第10950014810號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段242地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於109年11月13日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年10月28日府都新字第10970125573號函辦理。

二、本案國有土地（含國防部政治作戰局經管土地）比例20.70%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達33.35%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

三、本案表11-1都市更新事業實施總成本表（下稱總成本表）所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與表9-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表9-2其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第57條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段242地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理聽證事宜

所有權人：財政部國有財產署北區分署
(109年11月6日台財產北改字第10950014810號函)

聽證意見	實施者與規劃單位回應
一、依貴府109年10月28日府都新字第10970125573號函辦理。	-
二、本案國有土地（含國防部政治作戰局經管土地）比例20.70%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達33.35%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案相關費用負擔項目，皆係依臺北市都市更新事業計畫與權利變換計畫內有關費用提列總表提列計算之，所有權人平均費用負擔比例為29.84%，並檢附相關證明於計畫書內，後續將依主管機關及都市更新審議會審議決議辦理。
三、本案表11-1都市更新事業實施總成本表（下稱總成本表）所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與表9-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表9-2其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第57條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。	本案係依臺北市政府都市發展局107年07月26日《臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則》規定提列：「實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔」。故後續如由實施者代為拆除，實際發放之拆遷補償費應為扣除拆除費用後之補償金額。

五、 發言次序：5

(一)發言人：劉[redacted]

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)30 號車位一開始選配時確實為大車位，所有權人業已選配後，實施者又通知改為小車位，請 30 號車位選配人若要改選，僅能選配剩餘車位，請實施者說明。

(2)序號 24 及 25 的權利範圍即有錯誤，依此計算之價值當然有誤。

發言人簽章：[redacted]

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任

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)本案更新單元於審議會時請實施者納入計畫道路，故於第二次選配時，30 號車位即為小車位。

(2)因為合併選配，持份誤植，權利變換計畫書將作修正。

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)。」
(情況 1)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：10 時 30 分。