臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16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107年6月22日（星期五）10時0分

聽證場所：中山區松江區民活動中心(臺北市中山區錦州街222號2樓)

貳、 主持人：何委員芳子 何芳子 (簽名)　　記錄：林鴻鈞

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：陳○護

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)報告書 P10-4，規劃 36 位公共自行車車位，為什麼沒有順平，恐造成停車不便。

(2)下次開會請提前一個月通知，以便提早通知民眾，悠關松江里未來發展。

(3)107 年 1 月 1 日內政部發布雨遮新的辦法，報告書內並無載明本案適用法規為何?

(4)本人強烈建議辦理消防及相關單位會勘，確認消防雲梯車進出順暢。

(5)本人強烈建議都市更新容積獎勵為公共財，全國都一樣，承租住戶搬遷應給予搬遷補貼。

發言人簽章：陳○護

(二)受詢人：東亞建築經理股份有限公司-鄭○蕙

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)本案自行車位設置是有順平處理，抬高部份是因地下室高度，有設置樓梯供附近住戶使用。

(2)本案於 103 年 4 月 9 日申請報核，故本案雨遮是可登記。

(3)消防相關規定皆符合規定，於事業計畫報告書第 12 章有載明。

(4)本案有提列租金及拆遷補償費，於報告書皆有載明。

受詢人簽章：鄭○蕙

(三)受詢人：東亞建築經理股份有限公司-林○修

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)我們會協助住戶與承租戶溝通協調未來搬遷作業。

受詢人簽章：林○修

(四)受詢人：臺北市都市更新處-陳股長德禾

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) 本處於 6 月 5 日發文，里辦公處屬透過區公所轉發，本處會向區公所反與轉文時間，避免造成里辦處之困擾。

受詢人簽章：陳德禾

二、發言次序：2

(一)發言人：潘○哲

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) 本案64戶僅有一戶針對重建問題有不同意見，其餘皆同意，該尚未同意戶提出相關的問題皆有在會員大會討論過，所有都市更新程序皆為公開透明。

(2)本案推動過程中已近8年，也有三位老住戶往生，希望能盡速通過，讓其餘住戶能盡早住到新房子。

(3)感謝里長鼓勵提高容積率。

發言人簽章：潘○哲

備註：發言人同意免回應

三、發言次序：3(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：葉○澤

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。

發言人簽章：葉○澤

(二)受詢人：東亞建築經理股份有限公司-鄭○蕙

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3-2。

受詢人簽章：鄭○蕙

5、

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16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：葉○澤　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：榮星　段　六　小段　306　地號 建物門牌：民權東路（街）　段　巷　弄　號　樓
相關意見	本人因6/15至6/28出國，無法出席聽證會，故以書面表達意見如下： ①用自己的土地貸款蓋房子，還要自己賣來還債，賣不完還要自己本利來還，我快90歲了，不想貸款債留子孫。一般都更都是分了房子後，其餘都是對方的事，請全體都更戶三思。 ②每坪造價成本25萬元左右，此價格可在鄉下買豪宅，並且豪宅內含有土地，造價，銷售，等成本及外加利潤。 ③我是一樓住戶，感覺一樓分配比率過低。 防盜住挖3個大洞(一樓)，鋼筋外露數台未修。
中華民國107年6月8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三段168號17樓，臺北市都市更新處」收。

葉○澤書面意見	實施者回應
用自己的土地貸款蓋房子，還要自己賣來還債，賣不完還要自己本利來還，我快 70 歲了，不想貸款債留子孫。一般都更都是分了房子後，其餘都是對方的事，請全體都更戶三思。	本案係屬自地自建，不是與建商合建之案件，自地自建是其他所有權人認同之改建方式，目前所有權人除了葉先生之外，皆已於 104 年 4 月完成土地及建物信託、融資等事宜。若葉先生不希望以自地自建方式參與本案，可依權利變換計畫核准內容分配更新後房地及找補，就不需要貸款，未來也不須參與全案結算，也不會因全案結算而須繳納或分配現金。
每坪造價成本 25 萬元左右，此價格可在鄉下買豪宅，並且豪宅內容內容含有土地、造價、銷售等成本及外加利潤。	本案共同負擔費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算，包含營建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費...等重建所需之費用預算，因本案係自地自建，故提列費用僅為預算性質，未來將依全案實際花費金額結算。
我是一樓住戶，感覺一樓分配比例過低。	本案實施方式採權利變換，並由地主公開遴選之估價師依「不動產估價技術規則」估算更新前後之權利價值，葉先生更新前土地權利價值為 3,224 萬元，更新後應分配權利價值為 4,440 萬元。
樑柱挖了一個大洞(一樓)，鋼筋外露數年未修。	經了解，一樓側牆係因房屋老舊，汙水管爆裂，居民為維修而為之必要之修復。因房屋老舊，我們希望儘早完成改建，讓所有住戶早日住進符合現代化生活機能且安全舒適之大樓。

鄭○葉

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：臺北市政府文化局

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。

(2)

(3)

(二)受詢人：東亞建築經理股份有限公司-鄭○蕙

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) 會依相關法令，配合辦理。

(2)

(3)

受詢人簽章：鄭○蕙

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳建豪
電話：3644
電子信箱：bt-kc9111@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處(請協助轉知實施者)

發文日期：中華民國107年6月14日
發文字號：北市文化文資字第1076002553號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中山區榮興段六小段306地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依臺北市政府107年6月5日府都新字第10731098702號函辦理。

二、經查旨揭地號範圍內，無本局公告之文化資產，亦無暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、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。

正本：臺北市都市更新處(請協助轉知實施者)
副本：電子公文交換章 2018-06-14 09:47:44

臺北市都市更新處 1070614
HOAA1076000838

五、發言次序：5

(一)發言人：陳○護

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)本案僅有一位若不同意，未來政府是否能強制拆除?

(2)無參與信託者，法律上是否有任何保障?

(3)強烈要求消防局一定要來會勘。

發言人簽章：陳○護

(二)受詢人：臺北市都市更新處-陳股長德禾

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)依現行都更條例第 36 條規定，以權利變換方式實施之都市更新案件，於權利變換計畫核定後，即可洽建管單位申請建拆照，後續程序仍應依法規定辦理。

(2)本案相關消防議題，業經本府消防局表達無意見，針對里長意見會載入聽證意見，於審議會時討論。

受詢人簽章：

(三)受詢人：東亞建築經理股份有限公司-林○修

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) 葉久澤先生多次參與本案重建大會，明確表達尊重全體居民的決議，他無意見，只是目前尚不便簽署相關同意文件。

(2)若未來葉久澤先生未參與信託，依權利變換相關規定辦理，以確保葉先生權益。

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，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，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。

玖、 散會：10 時 46 分。

臺北市政府辦理 東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證　簽到簿

一、聽證期日：107年6月22日（星期五）　上午10時0分

二、聽證場所：中山區松江區民活動中心（臺北市中山區錦州街222號2樓）

三、聽證主持人：何委員芳子　何芳子　　記錄：

四、出列席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
聽證諮詢委員 張雨新 委員	張雨新	☐男 ☐女
臺北市中山區公所		☐男 ☐女
臺北市中山區松江里 里長	陳元謹	☐男 ☐女
臺北市都市更新處	陳儀孝	☐男 ☐女

臺北市政府辦理 東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證　簽到簿

一、聽證期日：107年6月22日（星期五）　上午10時0分

二、聽證場所：中山區松江區民活動中心（臺北市中山區錦州街222號2樓）

三、聽證主持人：何委員芳子　　記錄：

四、受通知人簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地及合法建築物所有權人					
丁○珍					□已核驗證件 □男　□女
丁○○美					□已核驗證件 □男　□女
丁○堂					□已核驗證件 □男　□女
白○章					□已核驗證件 □男　□女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
李○元					□已核驗證件 □男 □女
李○蓉					□已核驗證件 □男 □女
李○璁					□已核驗證件 □男 □女
李○瑩					□已核驗證件 □男 □女
李○紅					□已核驗證件 □男 □女
沈○平					□已核驗證件 □男 □女
林○華					□已核驗證件 □男 □女
林○					□已核驗證件 □男 □女
林○					□已核驗證件 □男 □女
林○					□已核驗證件 □男 □女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
姜○婉					□已核驗證件 □男 □女
洪○哲					□已核驗證件 □男 □女
洪○峰					□已核驗證件 □男 □女
洪○芳					□已核驗證件 □男 □女
洪○蔚					□已核驗證件 □男 □女
高○慶					□已核驗證件 □男 □女
張○蓮					□已核驗證件 □男 □女
曹○○霞					□已核驗證件 □男 □女
曹○文					□已核驗證件 □男 □女
曹○武					□已核驗證件 □男 □女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
許○華					□已核驗證件 □男 □女
陳○勁	陳○文代				☑已核驗證件 □男 ☑女
陳○榮					□已核驗證件 □男 □女
陳○賢					□已核驗證件 □男 □女
陳○輝					□已核驗證件 □男 □女
陳○玲					□已核驗證件 □男 □女
童○寰					□已核驗證件 □男 □女
黃○成					□已核驗證件 □男 □女
黃○○華					□已核驗證件 □男 □女
葉○澤					□已核驗證件 □男 □女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
葉○進					□已核驗證件 □男 □女
詹○秀					□已核驗證件 □男 □女
詹○玄					□已核驗證件 □男 □女
潘○君					□已核驗證件 □男 □女
潘○瑜					□已核驗證件 □男 □女
潘○芳					□已核驗證件 □男 □女
潘○哲	潘○哲				□已核驗證件 □男 □女
潘○嘉					□已核驗證件 □男 □女
潘○伶					□已核驗證件 □男 □女
潘○諺					□已核驗證件 □男 □女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
潘○潔					□已核驗證件 □男 □女
潘○芬					□已核驗證件 □男 □女
蔣○芳					□已核驗證件 □男 □女
魏○○玲	魏○○玲				☑已核驗證件 □男 ☑女
彰化商業銀行股份有限公司					□已核驗證件 □男 □女
他項權利人					
彰化商業銀行股份有限公司					□已核驗證件 □男 □女
實施者					
東亞建築經理股份有限公司	林○晴 劉○志				☑已核驗證件 ☑男 ☑女
三門聯合建築師事務所					
三門聯合建築師事務所	李○翔				☑已核驗證件 ☑男 □女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
估價師事務所					
遠見不動產估價師事務所	陳○				☑已核驗證件 ☑男 ☐女
元宏不動產估價師聯合事務所	陳○揚				☑已核驗證件 ☐男 ☑女
尚上不動產估價師聯合事務所	王○玉				☑已核驗證件 ☑男 ☑女

臺北市政府辦理 東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證　簽到簿

一、聽證期日：107年6月22日（星期五）　上午10時0分

二、聽證場所：中山區松江區民活動中心（臺北市中山區錦州街222號2樓）

三、聽證主持人：何委員芳子　　記錄：

四、其他到場人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
					□已核驗證件 □男　□女
					□已核驗證件 □男　□女
					□已核驗證件 □男　□女