臺北市政府辦理「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段474地號等10筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國110年11月23日（星期二）15時30分

聽證場所：內湖區湖興區民活動中心（臺北市內湖區成功路二段320巷19號3樓）

貳、 主持人：鄭委員凱文_____(簽名)　　紀錄：宋蕙汝

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、 依110年1月15日發布之「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」由實施者說明本案營業稅相關事宜

一、**聽證過程**：發言次序：1

（一）發言人：曾

1、■案件當事人□其他利害關係人■臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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。

(二)受詢人：三門聯合建築師事務所-李

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) 屋脊及二樓立面隔柵不適合再放置廣告物。

受詢人簽章：

(三)受詢人：臺北市都市更新處 -陳信嘉

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)市府針對海砂屋有列管也會盡速排會審查，協助住戶盡快都更完成。

受詢人簽章：陳

二、發言次序：2

(一)發言人：吳

1、■案件當事人□其他利害關係人□臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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2-1。

發言人簽章：吳

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司-辜

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)未來依權利變換執行，若一樓住戶換置樓上也不影響價值。

(2) 本單元屬商三特(原屬住三之一)，目前已規劃一加二樓商業使用，未來仍依市府審議結果為準。

(3)高度部份一樓為3米6係屬合理。

(4)未來施工會注意樓板厚度隔音問題。

(5)電動車充電會設置線槽，機電空間會再行檢視。

(6)設置當層排氣，解決樓上、樓下排風問題。

(7)目前以三級建材為最高等級，請住戶安心。

(8)除市府協助，規劃團隊也會盡力協助完成本案都更。

受詢人簽章：

三、發言次序：3

(一)發言人：劉

1、■案件當事人□其他利害關係人□臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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3-1。

發言人簽章：劉

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司-[illegible]

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) 電動車充電會設置線槽，機電空間會再行檢視。

(2)屋頂不會放置太陽能板，在北部太陽能板效率不高。

(3)本案純權利變換若租金愈高，共同負擔就會愈高，仍建議維持現行提列金額。

受詢人簽章：

(三)受詢人：臺北市都市更新處 -陳信嘉

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) 本案採事業計畫及權利變換計畫分送，未來權利變換計畫執行時，會依物價調整指數調整相關營建費用，另提列總表內有風險管理費，即為避免市場行情變動因素所設計之費用，請各位地主放心。

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)。」

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：16 時 15 分。

(1)
1-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：　曾　　（簽名及蓋章）曾 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：0
土地建物權屬座落位置	
相關意見	1、社區為了改建，成立了管委會，大多數住戶均參加討論，就是為了加速大家的共識，109 年鑑定為海砂屋也被列管通知限期改建，但本都市更新重建案目前尚有未同意住戶，建請台北市政府應協助本社區加速未同意住戶及說明海砂屋重建的急迫性及危險、法規等規定。使本社區能盡快重建，保障市民的安危。謝謝。 2、一樓店面的數量經過多年來數次更改及說明，最後一樓 6 間店面，但會有 4 戶原一樓店面選不到一樓店面。建設公司說明沒選配到一樓店面的 4 戶能分到的金額不變，可選至樓上的住宅。至於分得金額有沒有損失、分配金額公不公平、分配金額正不正確等問題，也都是原一樓 10 戶的疑問，希望台北市政府能站在公正立場協助本社區一樓 10 戶了解，及能為社區住戶把關加速本社區重建速度。謝謝。 3、建議建商及建築師在規劃重建後的建築物外牆時，應可慮是否有適當位置可供大樓出租的廣告牆面或位置，供未來全體住戶成立之管委會收租使用。若可放在正面 2 樓外牆或適當的位置，也請麻煩依法規合理規劃或建議位置在建築設計裡面或報告書中，也應該在牆面位置預留電線，讓日後大樓可出租牆面位置，由未來全體住戶及管委會大樓收取出租費用，以利日後大樓的管委會的收入。謝謝。

中　　華　　民　　國　　110 年　　11 月　　23 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。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：吳 （簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：0
土地建物權屬座落位置	
相關意見	一、本人及多數 1 樓住戶支持 6 間店面的設計，覺得面積使用才稍為合理。但建商說明未來對於原 10 戶 1 樓住戶有 4 戶無法選到 6 間店面的住戶可分到的金額沒損失，沒選到 1 樓店面的 4 戶可選樓上的房子。但是金額是否有損失等問題建議市政府能站在原 1 樓住戶立場嚴格對建商審查。 二、本社區已經確定是海砂屋，也要限期改建，建議市政府應站在保護大多數已經同意都更改建住戶的立場，協助扶導本社區尚未同意的住戶能了解都市更新，以加速本社區重建共識。 三、從資料裡看到市政府審查意見，商業面積不符合原則的問題應調整。詢問建商了解後，覺得若商業空間又多設計到樓上 3 樓或 4 樓或更高樓層，那社區大樓出入勢必會比較複雜，會比較亂，所以本人不建議除了 1 樓 2 樓店面外再多設計商業空間在住宅樓層，建議市政府若要本都更多增加商業面積應該是在 1 樓，應該要讓 1 樓店面的面積更大，也更能符合原 1 樓店面現況。況且原樓上大多數住戶均為自住，商業使用僅 1 樓店面，建議市政府應了解改建前本社區現況及住戶需求。 四、建議建商一樓店面要高一點，一樓社區門廳也要高一點，挑高社區門面才會有價值。 五、建議建商應在設計時考量樓板厚度問題、隔音問題，樓上樓下噪音問題。 六、建議建商在設計時應考慮地下室停車位電動車充電的問題。 七、建議建商在設計管道間時要考量樓上樓下管道間排風問題，臭味、菸味、煮飯的管道間問題。 八、建議建商蓋房子時建材要好一點，外觀要好一點，要有口碑的品牌，社區長久才會有價值。 九、建議市政府應該加速協助本社區海砂屋重建，讓住戶能快點換到新房子。
中華民國 110 年 11 月 23 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。

(3)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：劉 （簽名及蓋章） 簽 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	
相關意見	1, 車位應規劃未來電動車需求之充電基礎設備, 計劃書內容未有發現 2, 樓頂板綠化工程是否有將節能(太陽能)納入規劃 3, 計劃書內容許多的費用估算(如營造成本, 租金補貼)是否需因應通膨做修正, 如租金補助尚停留在一樓 1300 元, 二樓以上 600 元的補貼, 以最近 3 個月附近 500 公尺的 1-2 樓租金 2236 元, 3 樓以上 1206 元, 離市場行情過大 4, 若未來通膨過大導致建商營建成本居高不下造成無利可圖, 是否將面臨本案無疾而終, 都更處如何因應?
中華民國 110 年 11 月 18 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。

委任書

茲委任 熊 代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致 臺北市都市更新處

委任人： （簽名及蓋章）

身分證字號：

地址

電話

受任人： 熊 （簽名及蓋章）

與委任人之關係

身分證字號

地址

電話

中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

委任書

茲委任 郭 代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　臺北市都市更新處

委任人：吳　　（簽名及蓋章）

身分證字號：

地址：台

電話：

受任人：郭　　（簽名及蓋章）

與委任人之關係：

身分證字號

地址：

電話：

中　華　民　國　110 年　11 月　23 日

委任書

茲委任 黃 代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　臺北市都市更新處

委任人：黃 （簽名及蓋章）

身分證字號：A

地址：

電話：

受任人：黃 （簽名及蓋章）

與委任人之關係：

身分證字號 A

地址：

電話：

中　華　民　國　110　年　11　月　23　日

委任書

茲委任 趙 代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　臺北市都市更新處

委任人：蘇 （簽名及蓋章）

身分證字號：

地址：

電話：

受任人：趙 （簽名及蓋章）

與委任人之關係

身分證字號

地址：

電話：

中　華　民　國 110 年 11 月 20 日

委任書

茲委任　　陳[redacted]　　代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　　臺北市都市更新處

委任人：聯勤建設實業股份有限公[redacted]

統一編號：8[redacted]

代 表 人：陳[redacted]

地址：臺北[redacted]

電話：(02) 2[redacted]

受任人：　　陳少欽　　(簽名及蓋章)

與委任人之關係：聯勤建設實業股份有限公司 副總經理

身分證字號 A1[redacted]

地址：[redacted]

電話：[redacted]

中　華　民　國　1　1　0　年　1　1　月　2　3　日

委任書

茲委任　　辜[illegible]　　代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　　臺北市都市更新處

委任人：聯勤建設實業股份有限公司

統一編號：80

代 表 人：陳

地址：臺

電話：(0

受任人：辜　　名及蓋章)

與委任人之關係：都

身分證字號：

地址：臺北

電話：(02

中　華　民　國　1　1　0　年　1　1　月　2　3　日

委任書

茲委任　　代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　　臺北市都市更新處

委任人：

統一編號

代 表 人：陳

地址：

電話：(

受任人：　　（簽名及蓋章）

與委任人之關係：建築師事務所

身分證字號：

地址：

電話：

中　華　民　國　1　1　0　年　1　1　月　2　3　日