臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97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113年10月30日（星期三）10時整

聽證場所：臺北市政府市政大樓北區2樓N206會議室
（臺北市信義區市府路1號）

貳、 主持人：蕭麗敏委員 蕭麗敏 (簽名)　紀錄：鄭雅文

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：王[redacted]

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。

發言人簽章：當事人未到場

一、發言次序：1

(二)受詢人：弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟副總經理

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)詳書面意見1-2。

受詢人簽章：陳玉璟

一、發言次序：1

(三)受詢人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

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) 陳情人之陳情意見，經都更處函詢臺北市政府財政局後，財政局回函內容詳書面意見1-3。

受詢人簽章：梁紹芳

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97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：王[redacted]（簽名及蓋章）[redacted] 身分證統一編號：N1200[redacted] 通訊地址：台南市北區開元[redacted] 聯絡電話：092242[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地雅祥 段 四 小段97 地號 1/24 97-1 1/24 建物門牌：永吉 路（街） 段[redacted] 巷 [redacted] 弄[redacted] 號[redacted] 樓
相關意見	1、興雅宮宮廟建築有一部分坐落在財政局土地上，在計劃書圖上被標示"侵占"，此侵占地看來是財政局無法解決之爭議地，理應要扣除檢討，要不然也應跟興雅宮請求每年相當於租金之利益返還條件，而不是"我們繳地價稅、公然被侵占、不解決也不處理。放任不管，時間一久，就會被主張時效取得地上權，未來也就不能主張拆屋還地了；所以是否討論租約、收取租金並注入未來管委會每年租金收入？以茲合理化。 2、北城在與原住戶推動都更期間，從未主動告知本案有社宅規劃，直至本案核定後，原住戶才由計畫書圖示資料得知；就目前台灣現狀，社宅會壓低房價並影響周邊租賃價格，目前本案規劃158戶，社宅就佔31戶，20%影響甚鉅；另外財政局99地號部分用地常年被侵佔、並未解決處理，而本次都更案更是規劃在內，公然轉嫁予本案住民、繼續侵佔(基地面積扣除侵占地範圍面積後使得計算建蔽率)；請問社宅、侵占地...等等情事，社會局及興雅宮對住戶們會有所回饋嗎？北城可否幫住戶們爭取？感謝！ 3、電動汽車已是趨勢，但新竹市晴空匯火警，其充電樁超載很可能是起火原因，可否考量在停車場設置固定收費型電動汽車充電樁以減少私設並控制電壓，另外爭取在集合住宅旁設置公有停車收費型電動汽車充電樁，以減少公安事故？
中華民國	113 年 9 月 21 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、本案事業計畫及權利變換計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/jWaoj2）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▶計畫書下載連結

臺北市都市更新處113.9.24

HOAA1136016079

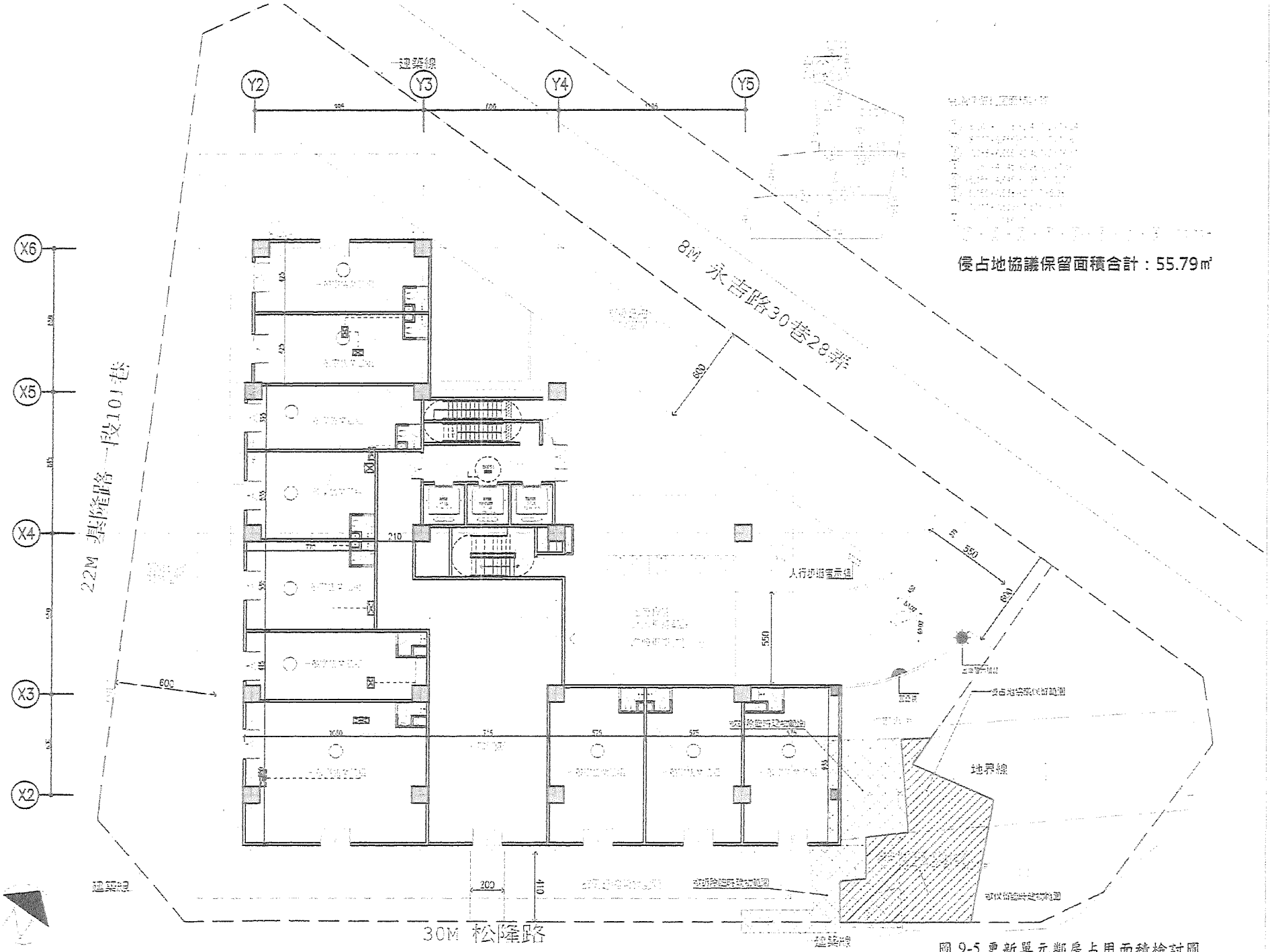

圖 9-5 更新單元鄰房占用面積檢討圖

項次	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		6.建築規劃設計(三) (1)有關都市更新建築容積獎勵項目檢核表部分，請確實補充其他應遵循事項並逐條檢討說明及回應。 (2)請補充景觀圖套繪人行退縮步道範圍之關係圖，並標示淨寬尺寸及充人行告示牌位置。 (3)另請釐清是否涉上方投影與人行空間重疊之情形。	(1)補充相關說明並逐條檢討。 (2)補充標示人行步道淨寬及告示牌位置、詳附圖。 (3)修正退縮人行步道獎勵範圍計算圖，並扣除上方投影與人行空間重疊面積。	(1)事業 P.9-6~9-7 (2)事業 P.9-27 (3)事業 P.9-11
		7.建築規劃設計(四) (1) 有關都市更新建築容積獎勵項目檢核表部分，請確實補充其他應遵循事項並逐條檢討說明及回應。 (2) 請確實依臺北市都市發展局 111 年 7 月 28 日北市都新字第 1116019597 號函之建築設計類別檢討(表列式檢討)。	(1)補充相關說明並逐條檢討。 (2)遵照辦理。	(1)事業 P.9-7 (2)事業 P.9-10
		8.促進都市更新(二) 本項獎勵額度請依使照建築基地面積核計。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 9-4
		(三)建築規劃設計部分 1.有關本案更新單元內有部房占用情形之後續處理，請於計畫書補充說明及釐清相關檢討內容。	本案依工建字第 8630121600 號函辦理，後續配合修正，該占地納入建蔽率檢討，基地面積扣除該占地範圍面積後使得計算建蔽率。	事業 P.9-18、P.9-20
		2.事業計畫書 P9-66，有關景觀剖面圖部分，請再補充人行空間與車道及鄰地關係圖說。	遵照辦理，已補繪相關剖面圖說，說明基地與人行空間與車道及鄰地關係。	事業 P.9-71~9-72
		3.車道出入口緩衝空間應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺為原則，請補充檢討。	遵照辦理，已補充標示車道出入口緩衝空間尺寸於平面圖。依規定於退縮人行空間後開始起算目前車道出入口前方留設空間大於 4.5 公尺。	事業 P.9-27
		4.依本案更新單元規劃構想，應於松隆路側規劃消防救災活動空間，惟目前設置於基隆路一段 101 巷側，請實施者補充說明。	本案救災空間依更新單元規劃構想調整設置於松隆路側。	事業 P.9-81
		5.本案更新單元鄰地涉及畸零地部分，是否符合本市畸零地使用自治條例規定，請實施者說明後，提請討論。	有關畸零地部分，本案已與畸零地地主興雅福德宮達成協議，該畸零地及更新單元範圍內宮廟主體皆維持原使用。本案後續將依臺北市畸零地使用自治條例規定，辦理通知畸零地地主謀售之相關程序。	–
		6.請實施者補充檢討是否符合臺北市都市更新自治條例第 11 條有關最小分配面積單元基準之規定。	依臺北市都市更新自治條例第 11 條，權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 ㎡。但權利變換後實施者分配之建築物、社會住宅及商業使用者，不在此限。 本案建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後小於 46 ㎡之住宅戶型，係由實施者、臺北市政府財政局及協議合建戶獲配，符合規定。	–
		7.請實施者補充說明是否依新工處意見辦理公有人行道認養及依交通局意見於基地平面留設自行車停車空間。	有關人行道認養部分，本案無規劃。另，本案依審查意見增設自行車停車空間於地面層。	事業 P.9-27
		(四)財務計畫部分 1.建造執照規費小數點以下請無條件捨去。	遵照辦理，已修正。	事業 P.13-1
		2.請說明合法建築物查定之拆遷補償費用及安置租金水準資料來源及檢具佐證資料。	遵照辦理，已補充。	事業 P.附錄-80~附錄-81
		3.有關讓受不動產契據印花稅之計算，請詳列更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值等計算明細，並提供實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積及房屋面積等資料明細。	遵照辦理，已補充。	事業 P.13-5~13-7
		4.本案係採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施，有關稅捐及廣告銷售管理費請分列說明。	遵照辦理。表 13-9、表 13-12 已將實施者獲配之房屋及車位以協議合建及權利變換分回部分分列計算。	事業 P.13-5~13-6、P.13-9~13-10

1-2

一、

現況興雅福德宮為定期繳納租金使用市有土地，事屬"租用"非屬侵占。
興雅福德宮現況已使用多年，宮廟主體部分位於更新單元內無法排除，已於建築面積檢討時予以列計，未來是否向其收取租金挹注管理費用，應待後續管委會成立後討論之。

二、

本案市有土地面積 542.00 ㎡，占更新單元範圍面積 25.17%，故依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」規定須規劃社會住宅由財政局分回，社會住宅之設計亦已於自辦公聽會及選屋書件相關圖說中載明。(即<46 平方公尺不予分配部分)

三、

因應綠能規劃設計趨勢，本案地下室規劃預留供充電車充電之管線及設備空間，無設置固定充電樁。有關社區周邊公有停車收費電動車充電樁之設置，非屬本案審議內容。

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：潘昱至
電話：02-27208889或1999轉6298
傳真：02-27595666
電子信箱：jg7477@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年10月16日
發文字號：北市財開字第1133027083號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函轉王君就北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所提聽證意見書一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處113年10月4日北市都新事字第11360160792號函。

二、查旨揭都市更新案之更新範圍係由範圍內私有土地所有權人向都市更新主管機關申請自行劃定，並於111年3月18日經本府核准劃定為更新單元，因範圍內市有土地無開發利用計畫，故依都市更新條例第46條規定市有土地應一律參加都市更新，爰本案係市有土地參與民間辦理之都市更新案，非由本局主導辦理。至本案權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，依都市更新條例第62條規定，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。

三、另本案市有土地參與更新後分回房地作為社會住宅使用一

電子文件
4
臺北市都市更新處 1131016
HOAA1136028998

節，本案前經實施者依本府都市發展局111年3月8日公告修正之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」（已於113年4月16日公告修正）評估，並經本府都市發展局評估納作社會住宅，爰本局依該局建議選配方案於選配期間以111年10月4日北市財開字第1113005138號函（副本諒達）回復實施者有關市有權值選配內容並表明全數分回供社會住宅使用。

四、本案事業計畫及權利變換計畫既係由北城建設開發股份有限公司擔任實施者依都市更新條例規定提出申請，相關計畫內容本應由實施者說明回應，本局僅為目前市有土地之管理機關，為更新單元內土地所有權人之一，並非本案實施者，爰有關本案王君聽證意見書所陳事項，仍請貴處依都市更新條例規定責由實施者妥處逕復。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府都市發展局、北城建設開發股份有限公司 電子公文交換章 2024/10/16 16:38:55

二、發言次序：2

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

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2。

發言人簽章：當事人未到場

二、發言次序：2

(二)受詢人：弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟副總經理

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)詳書面意見2-1。

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：張瑋倫 02-27814750分機1513

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年10月28日
發文字號：台財產北改字第11350014080號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為北城建設開發股份有限公司擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，檢送公聽會相關文件並訂於113年10月30日舉辦聽證會一案，本分署不克派員與會，復如說明，請查照。

說明：

一、依貴府113年10月1日府都新字第11360280364、11360280363號函辦理。

二、依都市更新條例第32條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會；都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。前述公開展覽、公聽會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。經查旨案更新範圍內無涉財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，惟本署就範圍內同小段117地號土地有預告登記請求權，先予敘明。

臺北市政府 1131029
AAAA1130149641

三、次查前述117地號土地原係本署管有，興雅福德宮前於110年12月8日依國有財產法第52條之1第1項第6款暨同法施行細則第55條之1第3項第4款規定，檢具貴府民政局110年11月5日北市民宗字第1106003652號函暨該局審查有提供作宗教使用必要，申請承購該筆土地。經報奉財政部111年5月23日台財產管字第11100141770號函同意辦理專案讓售並核示該筆土地為確保讓售後為原讓售對象依貴府民政局原認定有提供使用必要之用途使用，依財政部102年10月23日台財產管字第10240022550號函，出售之國有非公用不動產未依原必要用途使用前，禁止移轉予第三人及變更原必要用途使用；出售後4年內未依市府民政局原認定有提供使用必要之用途使用者，以原價買回；如經確認申購人已依必要用途使用後，請貴府民政局辦理後續列管事宜。嗣興雅福德宮於111年5月30日承諾本案不動產不變更必要用途使用，經核符讓售規定，爰本分署於111年8月15日核發產權移轉證明書在案。

四、承上，本分署將於出售價款繳交完竣屆滿3年6個月(即115年2月15日)洽相關主管機關確認興雅福德宮是否已依原必要用途使用，倘興雅福德宮於出售價款繳交完竣屆滿4年(即115年8月15日)未依原必要用途使用或變更使用，本分署將依上述規定以原出售價格執行買回。

五、綜以，倘前述117地號土地參與都市更新，有屆期前未依原必要用途使用或變更使用之虞，影響本署預告登記請求權相關權利，特此說明。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府民政局 電子公文交換章 2024/10/29 08:28:59

裝 訂 線

台北市都市更新處於民國 113 年 10 月 1 日補寄發公聽會資料予預告登記所有權人(即國產署)，已完備發函通知事宜。

興雅福德宮現況依原必要用途使用(廟宇)，若有國產署提及之狀況(於出售價款繳交完竣屆滿 3 年 6 個月(即 115 年 2 月 15 日)前未依原必要用途使用或變更使用)，則依　國產署本函所述相關規定辦理。

三、 發言次序： 3

(一)發言人：楊[redacted](案件當事人陳[redacted]、郭[redacted]利害關係人陳[redacted]委託)

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3。

發言人簽章：楊[redacted]

三、 發言次序：3

(二)受詢人：弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟副總經理

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)詳書面意見3-1。

(2)

(3)

受詢人簽章：

三、

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97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：楊[redacted] 代 郭[redacted]（簽名及蓋章）詳委任書. 身分證統一編號：F2285[redacted] 通訊地址：台北市中山區南京東路二段[redacted]號[redacted]F 聯絡電話：2562-[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：雅祥段 四 小段 98 地號(區域內) 96 地號(區域外). 建物門牌：　　路（街）　　段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	詳附件
中華民國 113. 年 10 月 2. 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、本案事業計畫及權利變換計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/jWaoj2）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▶計畫書下載連結

「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證意見書

一、 經查96地號(永吉路[redacted]巷[redacted]弄)現況係有違章占用問題應屬未開闢計畫道路且【未經臺北市政府取得】，故仍應依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點第三項規定納入。

二、 又實施者主張本案都市更新獎勵容積額度已達上限而無法納入本人持有之96地號取得獎勵容積，然本案實施者其實得將本人持有之96地號納入更新單元範圍，並依都市更新條例第66條，採區內容積移轉方式，並不受都市更新獎勵容積上限所限制，且都市更新應以公益性為目標導向，不應僅顧及是否能取得對價之獎勵為優先考量。

三、 本案有道路地101、103、105、107地號納入都更範圍，但竟排除同樣身為本基地內地主及家人所持有的道路地96地號納入都更範圍，顯失公平，且事前實施者未告知此情事，顯是特意隱瞞，惡性重大。

四、 承上，加入道路地101、103、105、107地號納入都更範圍，佔有4.42%獎勵值，明顯會稀釋未持有道路地地主的都更獎勵值，實施者事前亦未溝通、討論，嚴重影響本人權利。

五、 本案為事業計畫及權利變換計畫併送，於送公展後未事先告知的情況下改為社會住宅，請問是否有重新公展呢?若未公展，原選屋是否需重選?又改為社宅的話，是否有影響到銷坪係數及公設比例?且有因此造成總登記面積減少或增加嗎?實施者事先完全沒有開會說明及溝通協調。

六、 本案基地內有宮廟佔用情事，請教未來將會如何處理?會不會既無法拆除，但如地價稅等各項成本又要地主買單的狀況發生?

七、 縱上所述，本人要求台北市府退回本案，請實施者秉持誠信原則、公開、透明與地主重新討論及規畫後重新公展。

一、本案劃定更新單元時，96 地號即未納入更新單元內，故一開始 96 地號非屬更新單元範圍。

二、96 地號未在範圍內，故未計算協助開闢獎勵及辦理容積移轉。

三、本案劃定核定時即未包含 96 地號，本案已完成建築設計審議及選配，為維持案件穩定性，故未納入 96 地號。

四、96 地號未在範圍內，未計算協助開闢獎勵及辦理容積移轉。

五、自辦公聽會時本案已包含社會住宅設計(即小於 46 平方公尺之戶別)，故實施者已於自辦公聽會時提醒土地所有權人不得選配，故選配期間結束後亦無土地所有權人選取，故無需辦理重新選配。

六、本案銷坪係屬代書依相關登記法令計算之，不會因一般住宅或社會住宅而有所區別。

七、因本案已完成選配及目前進行審議中，故希望維持原案穩定性，請市政府依據原案範圍續行審議。