

臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等
14 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 6 月 30 日（星期二）10 時 30 分

聽證場所：中山區民活動中心（臺北市中山區中山北路二段 59 巷 21 號 2 樓）

貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 紀錄：曾于珊

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：黃[REDACTED] (代黃[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)58 巷 26.28 號這棟位居三角窗分配條件應較優，為何利益並無比其他棟較多？

(2)財政局在書面資料有詢問，這區域都更完具體的利益為何？書面資料並無具體寫出？

(3)

發言人簽章：[REDACTED]

(二)受詢人：宏大估價師事務所 陳奕壬估價師

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)本棟基地為角地土地單價較高，但土地持分面積較小，因此權利價值比例稍低。

受詢人簽章：陳奕壬

(三)受詢人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總

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)公有地面臨長春路，現況環境窳陋，共同更新改建基地變大效益增加。

(2)私地主土地因面臨 6 米巷，容積率 300%，因併同公有地共同更新，容積可採 560%進行規劃，58 巷私有地主獲益更佳。

受詢人簽章：郭宇宗

二、發言次序： 2

(一)發言人： 陳[REDACTED]女士

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)6/20 收到公文來不及看內容，實施者對於廁所尺寸標示不清，輪椅不知是否能進出？

(2)58 巷 1 樓面前道路有 4 米及 6 米寬度不一的情形，1 樓各戶估值是否有反應其差異？

發言人簽章： [REDACTED]

(二)受詢人： 聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總

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)陳女士所選房屋為 1 間 1 樓店面及 1 間 4 樓 A5 的一般事務所，商業使用空間廁所是集中設置，各戶內不會配置廁所，所以陳女士當時選屋時是否有誤選狀況情形，特別提醒。有關於 1 樓店面或其他選擇房屋的廁所是否要加大空間尺寸。我們會在工程期間辦理客戶變更作業，接受客戶需求上的調整。

受詢人簽章： 郭宇宗

(三)受詢人： 宏大估價師事務所 陳奕壬估價師

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)估價師已依法令規定至現場會勘，報告書內亦有現勘照片。

(2)道路寬度 4 米及 6 米皆為狹窄道路，本案主要考量商業效益評估 1 樓建坪單價，未來仍依審議結果為準。

陳奕壬

三、發言次序：3

(一)發言人：陳■■■女士

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：

陳■■■

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 莊凱雯經理

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)審議會後一併修正，陳■■■ 1.0566%，陳■■■ 1.2996%。

(2)車位部分，於審議會後修正登載至 18FA4。

受詢人簽章：

莊凱雯

(三)受詢人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總

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)1 樓 A9 戶的屋頂會施做防水隔熱。

(2)1 樓 A9 戶開門及開窗尺寸尚可配合辦理。該門目前規劃為不銹鋼門。考量 1 樓各戶之安全，門窗會加設防盜感應裝置，社區四周亦會安裝監控設備。外加鐵窗部分要經管委會同意。

受詢人簽章：

郭宇宗

1-1
中山區吉林四小段 705-3 地號等 14 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案聽證會
陳[]發言

1090630

1) 權變更新前佔比例部分應有誤植:

權變 p11-4 編號 19 陳[] 1.2996% 20 陳[] 1.0699%。

二樓比一樓價值高? 應顛倒

且估價報告陳[]佔比為 1.0566% 煩請更正

2) 權變 p17-8 (表 17-3 建物登記清冊表)

序號 160 及 161 陳[]車位 B3-19, 我高希望登記於序號 161 18FA4。

煩請更正

P16-2 表 16-1 序號也請同步更正

(土地及建物分配清冊)

3) 1FA9 東側屋頂是否可比照頂樓屋頂做防水隔熱處理?

4) 事業 p10-87, p11-6。東向/側向立面圖 1FA9 後門旁開氣窗尺寸位置能否變動?

可外加鐵窗嗎? 看圖示窗的大小位置, 安全性(窗小易入)會有疑慮?!

陳[]

四、發言次序：4_

(一)發言人：陳[](代陳[])_____

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)都更案不要只為自己著想利益最大化，要彼此協商退讓才能成就此案，包含公司地主都一樣。

(2)本案是商3容積合併興建，財政局不應該抹滅私地主價值及合併土地共同興建為大家所創造的最大效益。

(3)審議會何時可開會，請盡速排會。

受詢人簽章：

陳[]

(二)受詢人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總_____

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)目前同意比率約90%，實施者會繼續協商整合。

受詢人簽章：

郭宇宗

(三)受詢人：都市更新處吳心筠_____

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)下個階段會提審議會審議，審議通過後辦理核定即可申請建照。

受詢人簽章：

吳心筠 15/11/24

五、發言次序：5

(一)發言人：台北市財政局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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 2-1。

(二)受詢人：宏大估價師事務所 陳奕壬估價師

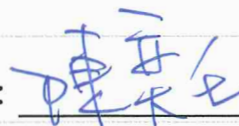
1、☒實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)依據都市更新權利變換不動產估價報告書範本 p21，更新單元內更新前土地法定容積為依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整體開發下，是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。故本案更新單元合併後土地法定容積率皆為 560% 計算。

(2)本案於更新後價格評估時，已考量各戶轉管之問題並進行調整。3F-A1 戶因面積較大(180.39 坪)，且該戶之轉管、水區位置皆位於廁所內，故影響甚小。

受詢人簽章：



(三)受詢人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總

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)本案於規劃期間已就 3 樓 A1 戶之消防排煙設備進行檢討並不影響使用空間。

(2)俟審議會後調整，不影響其權益。

(3)銷售面積合計數(7,867.51 坪)是含車位面積，表 17-3 建物登記清冊之整戶面積欄未含車公部分，俟審議會後加註相關說明。

受詢人簽章：

郭子文

臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央
區7樓

承辦人：胡同森

電話：02-27208889/1999轉7852

傳真：02-27595658

電子信箱：ts1967@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年6月24日

發文字號：北市財開字第1093004445號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段705-3地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本局意見如說明二，請查照。

說明：

一、依本府109年6月15日府都新字第10970048613號函辦理。

二、有關旨揭事業計畫及權利變換計畫書圖內容，本局意見如下，請實施者配合說明或修正：

(一)有關更新前後估價：

1、本基地北側臨新生北路二段58巷僅為6米巷道，使用分區為商四特（原商三），惟依本市土地使用分區管制自治條例規定，法定容積率應僅有300%，需納入南側臨長春路之市有土地參與更新，整宗基地之法定容積率始可達560%。經查領銜估價報告書第83頁僅提列



一、發言次序：6

(一)發言人： 女士

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)實施者不要再說私地主在沾公部門的光，彼此是共同互益。

質詢人簽章：

(二)受詢人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總

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)實施者針對不同意戶會積極協商溝通。

受詢人簽章：

郭宇宗

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：11 時 57 分。