臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區長安段一小段468地號1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109年11月18日（星期三）14時30分

聽證場所：長安區民活動中心（臺北市中山區長安西路40巷9號）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 （簽名） 紀錄：侯鈞鏘

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：葉[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：葉[redacted]

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司/蕭惠珠

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)第1~4點，本案法定容積為225%，法定建蔽率為45%，容積獎勵值為31.42%，獎勵後設計容積為294.39%，依法定建蔽率粗算本案更新前可興建5樓建物，更新後可興建6.5層，目前設計建蔽率38.25%，規劃興建地上11層地下3層建物；目前為事業計畫階段，未來於權利變換計畫階段時，會訂一估價基準日，由三家估價師估算，基地內各所有權人更新前權利價值比例，及更新後房屋及車位總價值，總價值扣除共同負擔費用後，由全體所有權人按更新前權利價值比例計算其應分配價值。

受詢人簽章：蕭惠珠

(三)受詢人：集禾聯合建築師事務所/陳建宏

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)第5點，有關中繼水箱及配電室部分，配電室規劃設置於地下一層，本案不是超高層建物，所以沒有設置中繼水箱。

受詢人簽章：陳建宏

(四)受詢人：巧洋實業股份有限公司/羊恩達

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)第6點，有關發言人陳述之意見，係為溝通上之誤解，當初說明係指1樓B戶坪數為13.2坪，不代表所有權人更新後分配13.2坪，所有權人實際分配仍依權利變換估價計算結果為準。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中山區長安段一小段 468 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：葉[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：N2205[redacted] 通訊地址：台北市中山區新生北路一段[redacted]巷[redacted]弄[redacted] 聯絡電話：0960[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：長安 段 一 小段 [redacted] 地號 建物門牌：龍江 路（街） 一 段 [redacted] 巷 弄 [redacted] 號 [redacted] 樓
相關意見	日前有電話詢問過代表，代表表示「我戶都更後權利將轉為 13.2 坪多」，於此不解 1. 政府於都更時，有提供都更容積獎勵(2.25%)，請問是如何具體呈現在住戶的權利上？請簡單舉例 2. 都更前後分別是以何種方式計算價值，前後該如何轉換? 3. 請問如何估計一樓價值?估計的範圍為何? 目前預估的範圍落在哪裡? 4. 分配原則中：依照「應分配價值」參酌「更新後各單元價值估算表」選擇樓層及位置；請問「應分配價值」 是如何計算? 請簡單舉例 如何計算及如何參酌價值估算表? 5. 有關更新後建築內部的中繼水箱及配電室將安排於地下室中的何處? 請提供較詳細位置 6. 我方前房屋權狀 17.05 坪，都更後權利將轉為 13.2 坪多，若無適當溝通及合意，不接受此項計畫
中	

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。

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：15 時 00 分。