臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區永昌段五小段142-1地號等38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108年11月12日（星期二）9時30分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東路8號）

貳、 主持人：遲委員維新 (簽名)　記錄：倪敬敏

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：沙○榮(委託人曾○玲)

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)希望程序能加速進行。

(2)是否可有明確的時間表。

發言人簽章：

(二)受詢人：逢達不動產開發顧問股份有限公司　黃紹航 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)於上次審議會已修正大部分意見，這次審議會將於12月召開，審議會亦將對於估價內容進行審查。預估過完農曆年後可以正式核定。屆時，將進行拆除及申請建照程序。

受詢人簽章：

二、 發言次序：2

(一)發言人：呂○龍(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。

發言人簽章：

(二)受詢人：逢達不動產開發顧問股份有限公司　黃紹航 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)詳書面意見2-2。

受詢人簽章：

2-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區永昌段五小段142-1地號等38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：呂○龍　（簽名及蓋章）呂○龍 身分證統一編號：A10335○○○ 通訊地址：台北市萬華區國興路○○號○樓之○ 聯絡電話：2309○○○○　0933882○○○
土地建物權屬座落位置	土地：永昌　段　5　小段　160　地號 建物門牌：詔安街　路（街）　段　○　巷　弄　○　號　樓
相關意見	一、前107.11.23聽証會，本人提出，本案都更範圍內(160-2地号)，有發文資保護老樹一件，被實施者統某建設公司，改為(160-1地号)(都更範圍外)送至，區文化局，核准成案。(詳如附件，共3張圖照片，前聽証會有附。) 二、上列三事，迄今　尚處未處理，實施者不理不採，以拖待變。(實施者一直拿不出有利証據)。 三、請依法查處，早日解決。感恩不盡。
中　華　民　國　108　年　11　月　5　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 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。

臺北市都市更新處 108.11.05
HOAA1083024251

08-11月5日到期

(附件1)

（八）聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
1. 呂○龍 上揭都更基地160號連接160-2(預定4米計劃道路)及160-1地號，有受保護老樹一件。影響道路施工。經函實施者，並經都更處催促處理，迄今9個月未獲函覆。實施者稱老樹位在160-1，應該不對。○	1-1實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司　黃經理紹航 (1)關於芒果樹本身係座落於更新單元範圍外，國產署的測量主要針對建物而非老樹，本案有依相關樹木保護法令申請審議，並於今年四月通過審議，至於發言人對於老樹的	(1)(2)(3)(4)提請大會討論。

發言次序	答覆	建議
(1)老樹位置應在160-2號，4米預設道路上，因為國有財產署106.1.11寄函來要侵佔其共有土地租金。內有相片顯示160-1有圍牆，分成兩部分，牆內搭屋頂及小房屋，牆外現成道路，老樹在內側，160-1面積很小，實不到4米，約內外均分（如圖1），圖2、3顯示老樹在小房屋內側即（160-2地號）位置。 (2)老樹高大，樹冠、樹根很大，影響道路施工，及地下污水管、水溝、電纜線，及將來汽車壓損。 (3)請另地移植。 (4)請賠償。	疑慮，將來亦可協助至現場釐清，依現行審議結果該老樹不至對道路開闢以及本案更新造成影響。	

※上傳
(蓋印 臺北107.11.23本案聽記會記錄(本人發言部分))

(附件2)

都更戶聽証會紀錄 補充說明書

財政部本次審議會資料(討論4)。(八)聽証紀錄,1.呂○龍。

一、民107.11.23.都更處,聽証會,實施者,答覆,有指老樹位置在160-1地号(都更範圍外),並非事實。而是在鄰側160-2地号(都更範圍內,4米設設道路上),這兩筆地号國有財產署,有寄來詳細測量,地上物標示圖,及違建,老樹位置照片,請參閱聽証會記錄附件。

二、由於文化局依實施者錯誤資料,亦未找老樹主人求証,(實施者隱瞞文化局,未告知?)因此誤判老樹,不影响都更,不必移動。不影响老樹生存。

三、上開之事,至今實施者,未有反証,亦提不出有利証據。經陳情文化局,都更處,亦指示儘速處理,惟迄今仍无結果。

此致

審議會各位長官

陳情人:呂○龍 敬呈

(詔安街○都更戶)

住址:台北市興○路○○之○

民108.1.7.

※(上海108.1.7貴處358次都更及爭議處理會議,本人呈送文件)

「擬訂臺北市中正區永昌段五小段142-1地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 聽證意見（截至108.11.11）

陳述意見人	相關意見	實施者回應
呂○龍	一、前107.11.23聽證會，本人提出，本案都更範圍內（160-2地號），有受文資保護老樹一件。被實施者總業建設公司，改為（160-1地號）（都更範圍外）送呈，騙文化局，核准成案。（詳如附件，其測量圖照片前聽證會有附。） 二、上列之事，迄今 貴處未處理，實施者不理不睬，以拖待變。（實施者一直拿不出有利證據）。 三、請依法查處，早日解決。感恩不盡。	依測量技師實測結果，位於基地北側之芒果樹符合臺北市樹木保護自治條例第二條所定受保護樹木標準，坐落位置非屬基地申請範圍，惟樹冠外 3M 範圍內屬協助開闢計畫道路工程範圍，應依審議作業程序辦理「受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫」審議。本案之受保護樹木保護計畫，業經107年4月18日第11屆臺北市樹木保護委員會第10次專案小組暨第10次幹事會會議審查通過，採原地保留樹木。實施者並於108年1月16日以雙掛號方式通知陳情人，有關要求實施者賠償之一事，需先請相關單位再次進行鑑界測量，以釐清受保護樹木之所在位置，屆時請陳情人陪同鑑界。待鑑界結果出來後，再與陳情人進一步協商此事。依現行審議結果，該老樹不至對道路開闢以及本案更新造成影響。
財政部國有財產署北區分署	(一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正、國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於108年7月26日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第46條規定第3項第3款。	本案依據都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前條文辦理，都市更新事業範圍內國有土地處理原則及國有非公用土地參與都市更新注意事項等相關法令適用應以本案都市更新事業計畫報核日為準。
	(二)本署經管同小段142-15、157-2、159-1、159-2、159-3、443地號6筆國有道路土地，請依內政部營建署108年5月31日營署更字第1081103359號函示辦理。	遵照辦理，本案更新單元內永昌段五小段142-15、157-2、159-1、159-2、159-3、443地號6筆國有土地，為都市計畫法所劃設之「道路用地」，係屬都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第1款之「原有公共設施用地」，經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應辦理無償撥用，留供辦理抵充。

陳述意見人	相關意見	實施者回應
	(三)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 52.37%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案規劃設計上，包含黃金級綠建築設計、臨路退縮人行步道開放空間及協助開闢計畫道路等，塑造良好之生活環境，人行道可供不特定公眾之通行，同時可降低對鄰棟建築物的壓迫，並藉此改善周邊消防救災動線需求。本案擬申請 52.37%都市更新容積獎勵，其獎勵值仍應依審議結果為準。
	(四)本案國有土地比例 10.68%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 35.76%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案各項管理費用均係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定之費率提列。依 108 年 1 月 7 日審議會（第 358 次會議）決議，本案提列人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%、風險管理費 12%。本案共同負擔費用比例 35.76%，皆依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，共同負擔比仍應依審議結果為準。
	(五)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	遵照辦理。
	(六)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	遵照辦理。
	(七)權利變換計畫書第 11-1 頁載，本案二樓以上平均單價約為 64 萬餘元/坪，車位平均價格 238 萬元/個，低於本分署查估之價格(住宅約 77~82 萬元/坪、車位 280 萬元/個)，請再審酌本案住宅、車位價格之合理性。	本案之價格日期為民國 101 年 03 月，故以價格日期當時之成交案例推估二樓以上均價為 64.87 萬元/坪，車位平均價格 238 萬元/個，應屬合理。
	(八)請實施者提供 3 家完整不動產估價報告書予本分署。	後續經審議委員會確認本案都市更新容積獎勵及專案計畫容積獎勵額度後，將另行提供，另有關國有土地之更新前土地權利價值及其權利價值比例於計畫書內皆有載明，可先行參考。

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：財政部國有財產署北區分署

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：

(二)受詢人：逢達不動產開發顧問股份有限公司　黃紹航 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)詳書面意見2-2。

受詢人簽章：

檔　　號:
保存年限:　3-1

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 (02)27814750#1749

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年11月11日
發文字號：台財產北改字第10800311940號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為總業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段142-1地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」訂於108年11月12日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年10月23日府都新字第10830228873號函辦理。

二、謹提供意見如下:

(一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正、國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於108年7月26日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第46條規定第3項第3款。

(二)本署經管同小段142-15、157-2、159-1、159-2、159-3、443地號6筆國有道路土地，請依內政部營建署108年5月31日營署更字第1081103359號函示辦理。

(三)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達52.37%，請以適

臺北市政府 1081111
AAAA1080157554

量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(四)本案國有土地比例10.68%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達35.76%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(六)防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

(七)權利變換計畫書第11-1頁載，本案二樓以上平均單價約為64萬餘元/坪，車位平均價格238萬元/個，低於本分署查估之價格(住宅約77~82萬元/坪、車位280萬元/個)，請再審酌本案住宅、車位價格之合理性。

(八)請實施者提供3家完整不動產估價報告書予本分署。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2019/11/11 12:02:13

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：__9__時__54__分。