

一、臺北市府辦理「擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等
34 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 107 年 9 月 11 日（星期二）14 時 30 分

聽證場所：三重區民活動中心（臺北市南港區興東街 1 號 2 樓）

貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 記錄：蔡瓊儀

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：都市發展局 住宅企劃科 鄭傑元 聘用工程員

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)本市都市更新處前於106年12月18日依國產署北區分署意見函詢本局國有土地參與都市更新分回房地有無興辦公共住宅之需求，經本局評估並經實施者修正，本案於107年8月30日確認國有土地參與都市更新分回房地尚符合本市公共住宅規劃設計基準需求，本案後續將移撥國有土地做為公宅使用。

受詢人簽章：

鄭傑元

(二)受詢人：全陽建設股份有限公司 林明正 協理

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)本案已配合公共住宅規劃設計基準需求修正，後續希望國有財產署及住宅企劃科於核定前盡速辦理撥用程序。

受詢人簽章：

林明正

一、發言次序： 2

(一)發言人：梁○水

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)我是 30 巷 30 號之 3 地主，政府目前不斷推動環保政策，本案每個停車位應配合設置充電系統。

受詢人簽章：

梁○水

(二)受詢人：全陽建設股份有限公司 林明正 協理

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)電動車充電系統，本公司已有考量相關方案，第一個，在約定公用車位設置充電站供管委會管理使用，第二個為預留充電設備之電表及線路支架至每個停車位，以上方案仍需評估何者適合本案。

受詢人簽章：

林明正

三、發言次序：3

(一)發言人：蔡○瑩(承辦代為宣讀)

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 1-1。

(二)受詢人：全陽建設股份有限公司 林明正 協理

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：

林明正

臺北市府辦理都市更新廳正意見書

案名	「擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 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：蔡○堃 身分證統一編號： 通訊地址：台北市 連絡電話： 張姓
土地建物權屬 座落位置	土地：南港段一小段 19-1 地號 建物門牌：南港路(街) 1 段 巷 弄 號 樓
相關意見	本人蔡○堃 不同意都更 原因： 1. 本人因工作關係於 9 月 9 日出國去日本，於 9 月 13 日回台 2. 建商沒有正式與我協商 3. 我的房屋不是危樓，我有持續保持維護建設，房屋狀況良好 4. 是否可以購買容積參加合建 5. 我們信奉的三宮大帝的土地是如何處理？ 6. 為何分配的房子都是低樓層 7. 目前房屋有租人使用，有穩定的租金收入
中 華 民 國 107 年 9 月 4 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱 「臺北市府及所屬各機關舉行聽證會應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法參加公聽會者，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 107.09.05



HOAA1076007953

107.9.13

擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 筆土地

都市更新事業計畫及權利計畫案

有關所有權人蔡○堃之陳情意見回覆說明：

- 一、經多次協商陳情人改建分配條件過高，雙方未達成共識，待回國後會再積極協調洽談。
- 二、陳情人房屋為 62 年 6 月以前興建完成的 2 樓房屋，屋齡超過 45 年。本案鄰近捷運南港展覽館站，現況多為 1、2 層磚造建物，屋況老舊窳陋亟待更新。另本案是經 97 年 11 月 20 日「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」劃定為更新地區，亦配合市府推動都市更新政策。
- 三、公司自 100 年整合至今多年，早在 102 年 6 月 28 日事業計畫及權利變換已送件，申請容積獎勵 42.34%，建築規劃為地上 24 層地下 4 層，考量不影響全案所有權人權益，有關容移部分公司認為不適當不予考量。
- 四、有關三官大帝土地已公開招標且由本案相關權利人取得，計畫書相關內容也都已經完成修正。
- 五、因陳情人未於申請分配期間提出分配位置申請，故由律師以公開抽籤方式代抽，如想更換位置，可在不影響其他所有權人權益下，依陳情人的權利價值重新填選房屋。
- 六、後續本案核定後針對合法建築物會有租金補貼(安置費)。

四、發言次序：4

(一)發言人：財政部國有財產署 北區分署(承辦代為宣讀)

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。

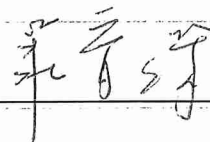
(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑 總經理

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 2-2。

受詢人簽章：



臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 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：財政部國有財產署 北區分署 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 3 樓 聯絡電話：02-2781-4750 分機 1749 (簽名及蓋章)
土地建物權屬	土地：同小段 20-1、20-11、20-12、20-13 地號 4 筆國有土地
相關意見	一、事業計畫書第 20-1 頁：請實施者將下述國有土地處理方式文字修正如下： (一) 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： 甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 乙、其餘權利價值選擇分配更新後房。 二、本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 20-1、20-11、20-12、20-13 地號 4 筆國有非公用土地，面積合計 216 平方公尺，占更新單元面積比例 7.08%，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。 三、事業計畫書第 10-4 頁表 10-3：本案更新容積獎勵達 42.34%，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。

相關意見

- 四、 本案國有土地比例 7.08%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- 五、 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 40.36%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- 六、 本案更新單元範圍涉 20-1、20-11、20-12、20-13 地號 4 筆國有土地倘經貴府都市發展局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請於事業計畫核定前循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。

中華民國 107 年 9 月 11 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「104 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。

擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 筆土地

都市更新事業計畫及權利計畫案

財政部國有財產署 北區分署書面資料回覆說明如下：

一、配合國產署意見有關國有土地處理方式的文字修正，後續併同審議會意見修正於事業計畫 P20-1。

二、敬悉。

三、本案容積獎勵依規定申請，後續依審議會審議為準。

四、五、本案風險、人事之管理費及各項提列費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依審議會審議結果為準。

六、有關本案國有土地撥供社會住宅使用，若於計畫核定前完成撥用程序，計畫書內容將配合產權移轉併同修正。

五、發言次序：5

(一)發言人：臺北市政府文化局(承辦代為宣讀)

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 3-1。

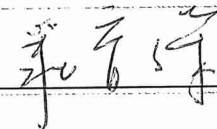
(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑 總經理

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)遵照辦理。

受詢人簽章：



檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳威廷
電話：2720-8889#3642
電子信箱：bt-twbccwt2016@mail.taipei.gov.tw



受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年8月31日
發文字號：北市文化文資字第1076005322號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段19-1地號等34筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」是否涉及文資議題一案，請查照。

說明：

- 一、依本府107年8月21日府都新字第1070803403號函辦理。
- 二、有關旨揭基地範圍內南港段一小段20-1、20-11、20-12、20-3地號等4筆國有土地上之6棟地上建物，本局業於107年5月16日依文化資產保存法第14、15條規定辦理文化資產價值評估暨列冊追蹤審查現勘，經與會委員整體綜合評估結果：不具文化資產價值潛力、不予列冊追蹤。
- 三、另查旨揭基地範圍內之其他私人建物，非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第15條規定，本案無特殊列管事項。
- 四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、



臺北市都市更新處 1070831



HOAA1076007714

57、77條等相關規定辦理。

正本：全陽建設股份有限公司、臺北市都市更新處

副本：

裝

訂

線

六、發言次序：6

(一)發言人：潘賢

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)本案小地主非常多，以前的規劃案坪數較大，會讓許多地主只能合併選屋，經過協商後，將規劃的坪數改小，讓住戶比較容易選到房子，想請問是否有法律規定，幾坪以下的房子地主是不能選配的？

受詢人簽章：

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑 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)相關規定在臺北市都市更新自治條例第11條，針對權利變換地主選配部分不能小於46平方公尺，室內坪大概為14坪，權狀坪大約為22坪左右。

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」。

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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會：15時20分。