臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區北安段二小段503地號等14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108年3月14日（星期四）15時30分

聽證場所：大直二區民活動中心（臺北市中山區大直街1號4樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 （簽名） 記錄：蘇雅婷

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：廖○政(委託人:廖○ 妹)

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。

(2)我們不同意本案不是反對，只是希望可以暫緩，考量家中老人家年紀太大，所以目前不適合拆遷。

(3)去年都更條例通過，有一個針對釘子戶三加一的程序辦理，故今天想確認是不是有三加一的聽證程序。再重申，我們不是釘子戶，所以希望不要利用那個條例來強拆我們的房子。請鄰居考量我們家人因素。希望實施者繼續跟我們溝通，但在這期間我們都沒收到實施者來溝通的消息，兩年過去了，突然召開今天的聽證，所以覺得有點不妥。

發言人簽章：廖○政

(二)受詢人：聖得福建設開發(股)公司/郭○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)當初我們黃協理有試圖拜訪，這期間沒去打擾大家是因為範圍內有國產署土地，因此這期間都專心在處理國產署的需求。至於廖先生家中母親年事已高，我們也了解。本案目前事業計畫階段，後續還會有權利變換計畫，預估至少還需要一年的時間審查，我們也不願意走新的條例的法令執行，後續我們還是會盡力去溝通。

受詢人簽章：郭○宗

(三)受詢人：臺北市政府都市更新處蔡股長

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)本案目前屬事業計畫階段，依規定現召開的聽證係屬法定程序，接下來本案會送審議會，如無問題待本案核定後還需辦理權利變換計畫審查，還須經過公開展覽、公辦公聽會、權利變換小組審查、聽證及審議會等程序。

受詢人簽章：蔡○峰

(1)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：廖○妹　　)廖○妹 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話
土地建物權屬座落位置	土地：北安　段　2 小段　548　地號 建物門牌：　大直　路（街）　段　巷 弄　號　樓
相關意見	1. 本人不同意參與此次都更計劃。 2. 本人曾於民國 106 年 4 月 28 日去函台北市都市更新處陳情說明不參與此次都市更新事業計劃案之意見，承蒙 貴處體恤民情，于民國 106 年 5 月 3 日回函本人及實施者並請實施者參酌陳情人意見，需與陳情人充分溝通後，再予以執行後續作業程序。惟、實施者于收到回函日迄今並未與本人有任何溝通，現接獲 貴處舉辦本案都市更新聽證會通知，本人實感實施者完全蔑視 貴處之意見，及對陳情人意見之輕慢。 3. 本人不參與此次都更計劃並非考量個人利益，亦非冀望藉此向實施者談條件爭取更優權益，實因本人現已是 89 歲行走不便的獨居老婦，平時可在自家的院子緩步活動，都更後高樓大廈雖好，但是對於一位需要靠助行器才能行動的老人家，實非適合獨居老人居住。 4. 本人充分了解台北市政府都市更新的立意與美意，惟本人目前居住的房子雖老但不舊，也不危險，座落的位置也不影響市容，如因為要合併其他地號一併考量，無視於居住人之客觀因素，而強行併入都更計劃對象，難以令人服氣。 5. 在此懇請都更處市府官員及審議委員們，請參酌已近垂暮之年老人的現實因素，先予以暫緩實施，避免造成憾事，惠予明鑑。
中　華　民　國　1　0　8　年　3　月　7　日	

註：

一、建請 臺端詳閱「台北市政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[illegible]收。

4

二、 發言次序：2

(一)發言人：林○鳳(委託人:張○昌)

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)我們當初送事業計畫的圖跟目前聽證的圖不一樣，尤其是一樓的部分，實施者是不是應該告知我們，因為這是重大改變，希望實施者解釋。這樣的圖檔內容我不同意，原本車道規劃在52巷，現在車道規劃在我房子旁邊，52巷的店面現在規劃在大直街57巷，因此我的店面損失很大，這跟原先我同意都更的情形不一樣。

發言人簽章：林○鳳

(二)受詢人：聖得福建設開發(股)公司/郭○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)本次調整因幹事會要求的。原先配置的面臨六米巷(52巷)的車道出入口，那樣的規劃會影響周遭居民及交通，因此要求我們修正在面臨八米巷(46巷)的位置。所有權人可分配的面積不會因這樣的修正造成減損，實際上車道並不是緊鄰該戶店面，中間還有緩衝空間。

受詢人簽章：郭○宗

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2-1。

發言人簽章：

(二)受詢人：聖得福建設開發(股)公司/郭、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)都更獎勵的爭取跟所有地主的權益很有關係，因此我們會努力爭取，至於對周遭環境造成衝擊，也因幹事會要求所以有相關調整。

(2)共同負擔的部分是依財務計畫檢討。

(3)選配原則以住在這邊的地主優先分配，我們會再持續跟國產署溝通。

(4)綠建築標章我們都符合相關標章要求。

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：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：謝先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年3月13日
發文字號：台財產北改字第10800059000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「擬訂臺北市中山區北安段二小段503地號等14筆土地都市更新事業計畫案」訂於108年3月14日舉辦聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依本署108年3月4日台財產署改字第10800064860號書函交下市府108年2月26日府都新字第10760162433號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵39.43%，仍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。

(二)本案共同負擔比例達34.28%，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。

(三)本案國有土地比例達10.62%，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，仍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。

(四)選配原則(一)、1所載更新前原一樓住戶得優先選配更新

後原相對區位之一樓店鋪，及實施者於事業計畫書第綜-1頁回應說明內容，已限縮本署選配本案店鋪單元權益，本分署無法同意，仍請實施者應修正上述選配原則為「國有土地申請分配本案店鋪單元不受限制」，以維國產權益。

(五)本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

正本：臺北市政府
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2019/03/13 14:38:39

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。」
(依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條、都市更新條例施行細則第 6 條)
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：16 時 00 分。