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107年11月23日（星期五）14時30分

聽證場所：中正區龍興里民活動中心（臺北市中正區三元街131號）

貳、主持人：遲委員維新＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　　記錄：陳信嘉

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：呂○龍

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：呂○龍

(二)受詢人：逢達不動產開發顧問股份有限公司/黃經理紹航

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)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。

受詢人簽章：黃紹航

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：[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：0933
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：[redacted] 路（街） 段 2[redacted] 巷 弄 [redacted] 號 樓
相關意見	上揭都變基地160号連接160-2（預定4米計劃道路）及160-1地号，有受保護老樹一件，影响道路施工。經此實施者並經都更處催促處理，迄今9個月未獲回覆。實施者种老樹位在160-1，應該不對。 一、老樹位置應在160-2号4米預設道路上，因為國有財產署106.1.11.寄函來要優估其共有物錢和金，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，寬不到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地号位置。 二、老樹高大，樹冠，樹根很大，影响道路施工，及地下污水管，水溝，電纜線，及將来汽車压損。三請另地移植 四請賠償。
中華民國 107 年 11 月 19 日	

備註：

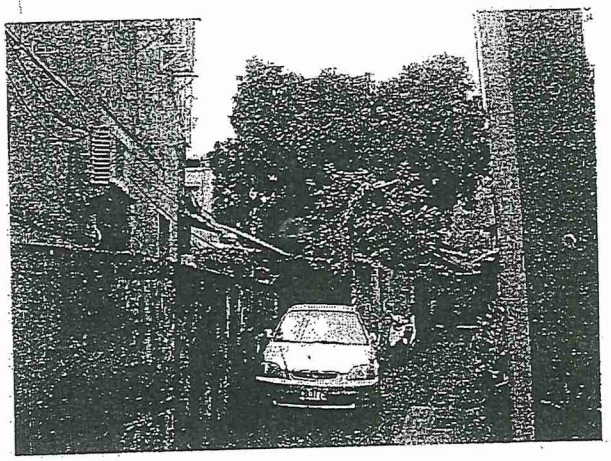
一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

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。

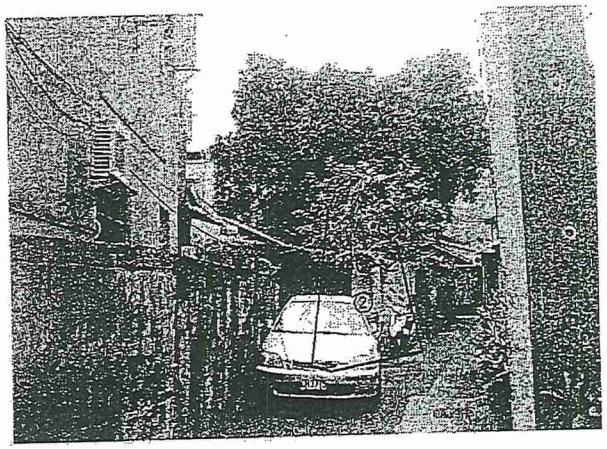
專案編號：105A01375

勘 查 日 期 ： 1 0 5 年 1 2 月 0 7 日

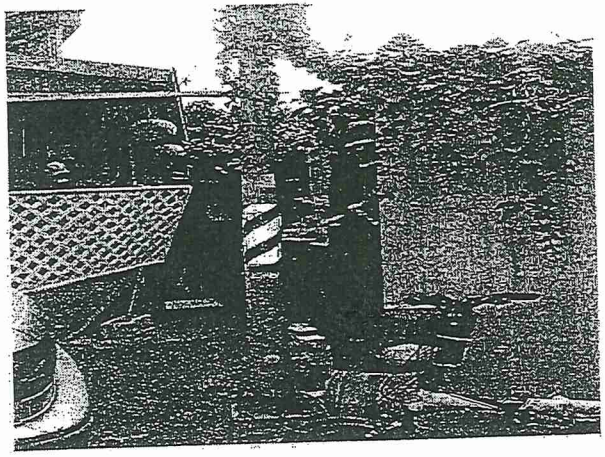
土地勘清查表-地籍線為約略位置



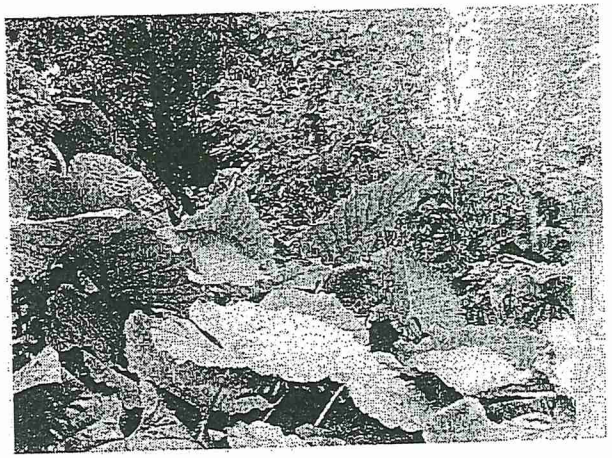
105A01375-(0005)永昌段五小段-0160-0002



105A01375-(0005)永昌段五小段-0160-0002



105A01375-(0005)永昌段五小段-0160-0002



105A01375-(0005)永昌段五小段-0160-0002

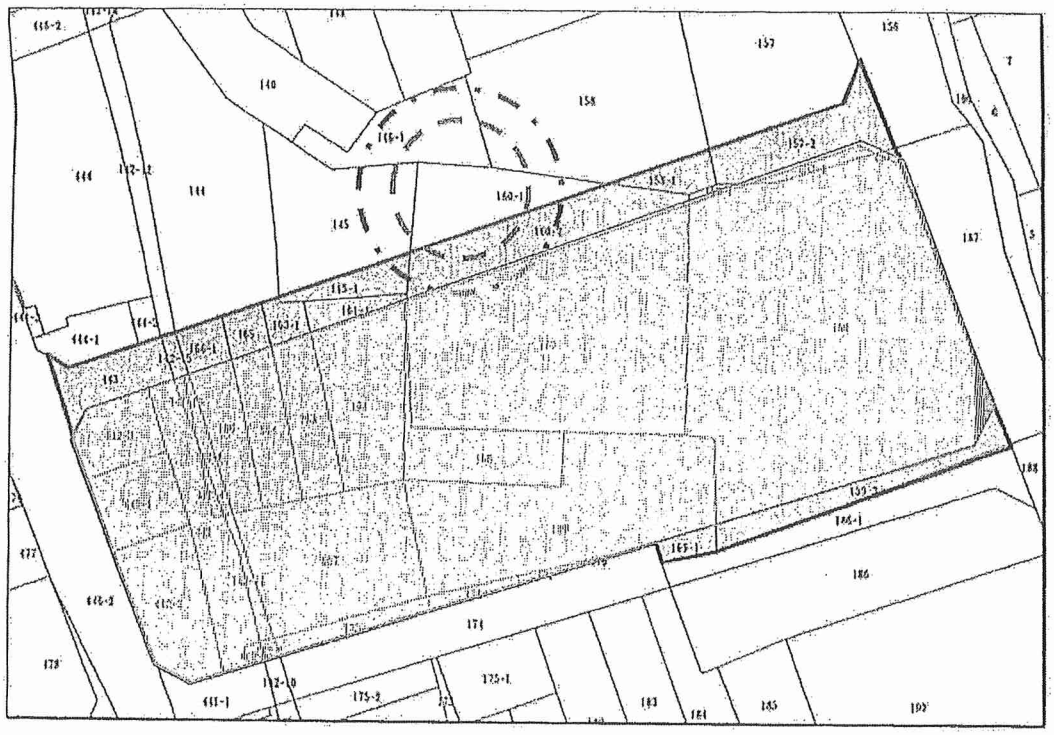


圖4.

基地範圍

芒果樹樹冠範圍

芒果樹樹冠範圍外推3公尺

基地範圍 一

以上是實施者興業建設提供不實資料(疑)

160-1(地)有一半是現行道路，此圖標明老樹(位在)現行道路上，能是砍嗎，車能通行嗎？

二、發言次序：2

(一)發言人：羅○生

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)本案都市更新推動已快20年，期間歷經好幾間建設公司，希望法令上政府給予足夠的容積率讓建商有誘因來辦理更新，並想詢問本案甚麼時候可以動工。

發言人簽章：羅○生

(二)受詢人：逢達不動產開發顧問股份有限公司/黃經理紹航

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)關於前面有幾家建設公司進行推動，目前總業建設帶領大家走到聽證程序，本日聽證後，後續進入審議會，經審議通過核定後，本案就可以進入拆遷及興建程序。

(2)本案申請老舊公寓專案，後續進入審議希望委員也能支持獎勵申請額度，讓本案順利進行。

受詢人簽章：黃紹航

三、發言次序：3

(一)發言人：周○寧

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)本案是100%同意，於去年召開168專案審查會議，希望更新處能讓本案在12月份進入審議會，於過年前核定通過。

(2)有關樹木是經文化局列管，跟實施者計畫沒有關係，希望不要因為老樹的關係影響本案的進行。

發言人簽章：周○寧

(二)受詢人：臺北市都市更新處事業科 董股長妍均

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106年7月20日轉都市更新168專案，本處皆會依法協助優先辦理，因本案申請老舊公寓專案，需經都市設計審議，本案聽證後，會提請審議會審議，審議核定後，就可向建管處申請建照。

受詢人簽章：

(三)逢達不動產開發顧問股份有限公司/黃經理紹航

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)老樹的部分已經過樹木保護審議委員會審議通過，後續於本案的進行不會有影響。

(2)都市更新168專案，是政府為加速都更審議辦理的政策，因本案有申請老舊公寓專案，另有都市設計審議，非都市更新審議程序，本案都市設計審議已通過，後續都更審議會加速進行。

受詢人簽章：黃紹航

四、發言次序：4（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4-1。

(二)逢達不動產開發顧問股份有限公司/黃經理紹航

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)本案申請容積獎勵申請黃金級綠建築、協助開闢計畫道路、原容積大於法定容積等獎勵項目較具公益性，後續依審議結果為準。

(2)管理費係依共同負擔提列基準提列，人事行政管理費已參考國有土地比例提列，風險管理費所在級距不因是否排除國有地而有不同。

(3)共同負擔比例依未來審議結果為準。

(4)估價部分，本案估價日期為101年，可能與國產署依現行行情查估不同，後續仍依審議結果配合調整。

(5)估價報告書依審議修正後提供。

(6)遵照辦理。

受詢人簽章：黃紹航

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：黃小姐 02-27814750#1749

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年11月16日
發文字號：台財產北改字第10700317770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：聽證意見書(107H005997_1_161430299891.pdf)

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107年11月23日召開聽證，本分署不克派員出席，檢送聽證意見書，請查照。

說明：依貴府107年11月7日府都新字第10760126943號函辦理。

正本：臺北市政府
副本：臺北市都市更新處(含附件) 電子公文交換章 2018-11-16 14:55:04

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一小段142-1地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利計畫案」
陳述意見人	姓名：財政部國有財產署（北區分署）　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市天安區忠孝東路四段290號3樓 聯絡電話：02-2781-4750分機1749
土地座落位置建物權屬	土地：同小段142-1、142-11、142-15、142-16、157、157-2、159、159-1、159-2、159-3、160-2、442、442-1、443地號14筆國有土地 建物：同小段1建號國有建物
相關意見	一、事業計畫書第10-3頁：本案更新容積獎勵（不含其他容積獎勵）達54.47%，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、本案國有土地比例10.68%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 三、權利變換計畫書第12-1頁:本案共同負擔比例達35.97%，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。 四、權利變換計畫書第11-1頁:本案二樓以上平均單價約為63萬餘元/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。 五、請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。 六、權利變換計畫書第15-1頁:財政部業於106年6月2日修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則，爰請修正以下文字內容「160-2地號道路土地，其為抵稅地……依財政部106年6月2日修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點第1項第1款規定，領取現金補償方式辦理。」。

中華民國107年11月23日

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：臺北市信義區市府路1號4樓
承辦人：沈麗珍
電話：02-27208889#3635
傳真：02-27582461
電子信箱：bt_218@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11月13日
發文字號：北市文化文資字第1076008551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關總業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定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」舉辦聽證案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府107年11月7日府都新字第10760126943號函辦理。

二、旨揭範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項，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、57、77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處
副本：電2018-11-13 18:04:32 文交章

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 13 分。