

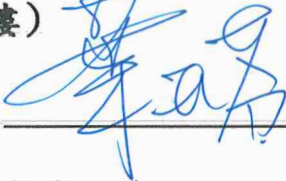
臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28

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 111 年 12 月 1 日（星期四）15 時 30 分

聽證場所：大安區客家文化會館四樓會議室（臺北市大安區信義路三段
157 號 4 樓）

貳、主持人：葉玉芬委員  (簽名)

紀錄：許雅婷

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

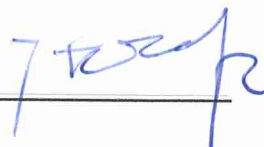
(一)發言人： 財政部國有財產署北區分署

- 1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀
- 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： 國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

- 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)第 1 點，遵照辦理
(2)雖宗地編號 3 臨路面數較多，但考量其現況為道路使用，故反映於「臨路情形」修正項目。
(3)修正原則係以面積大小決定開發潛力，但因宗地 10 形狀原描述為多邊形，無法充分反映其形狀劣勢，故本次將形狀描述為 T 字形調整率為 -3%，並將開發潛力調整為 -7%。

受詢人簽章：



二、發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

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：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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：

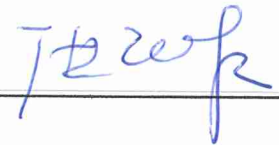
(1)舊違章建築現金補償協議書皆已檢具於附件冊。

(2)第 3~5 點配合修正

(3)第 2~8、10 點配合修正

(4)第 9 點，有規劃 2 樓的廣告招牌位置，配合再補充廣告招牌及空調主機放置位置。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

(一)發言人：張

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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：蕭力仁建築師事務所-蕭力仁建築師

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)會後圖面會直接說明。

(2)第 1~3 點，代書算好，住都統一提供。

(3)第 4 點，會後圖面會直接與地主說明。

(4)第 5 點，以植栽、格柵來確保安全及隱私性。

(5)第 6 點，本案有申請綠建築標章，因為獎勵值已達上限，故未申請綠建築容積獎勵。

(6)第 7 點，私人動線大廳進入，直接由樓電梯通達住戶及地下停車場，確保住宅私密性。

受詢人簽章：

蕭力仁

四、發言次序： 4

(一)發言人：羅■■■(楊■■■委託)

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)住宅產品搭配車位能夠提高自住之便利性，對於往後銷售亦有較高之價值，且後續恐無增購車位之機會，另本案所有權人之分配係依照總銷售金額之比例進行計算，倘減少規劃停車數量，總銷售金額亦將大幅減少，亦即所有權人之分配價值亦會隨之減少，對於所有權人影響甚鉅，實屬非所有人樂見，惟考量陳情人年事已高，且多次明確表達無車位需求，經本中心與出資人協商後，同意陳情人不選配車位，後續請再與本中心聯絡重新填寫選配單。

受詢人簽章：



五、發言次序： 5

(一)發言人： 徐

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人 ☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 5-1。

(二)受詢人： 國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)第 1 點，依司法程序辦理。

(2)第 2、3 點，都市更新事業涉及多項專業整合，本案為衡平地主需求並兼顧建築規劃與後續管理之合理性，始能謀求本案得以推動之最大公約數，且公辦都市更新案件係透過權利變換制度，均俱有其法令上之強制性，著重於權利人分配之公平性及規劃之合理性，並充分確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，針對陳情人所提需求，本中心與陳情人共召開四場協商會議，並邀集專業團隊協調討論、釐清陳情訴求及規劃可能性，本中心將會持續與陳情人協商，以完整街廓發展為目標，企盼能協助本案所有權人改善居住環境，並促進都市土地再開發利用、增進公共利益，希冀陳情人能持續予以支持，共同促成本案順利進行、實現整體資產價值之提升。

受詢人簽章：



六、發言次序： 6

(一)發言人：台灣電力股份有限公司

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 6-1。

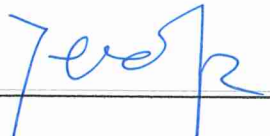
(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)誤植部分配合修正。

受詢人簽章：



七、發言次序： 7

(一)發言人： 郭■■■(郭梁■■■委託)

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 7-1。

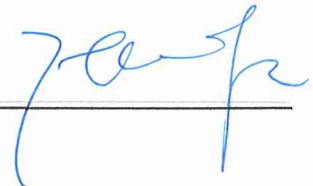
(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)第 1-1 點，本中心自承接本案後至今，除 3 場公聽會之法定會議外，共召開 6 場住戶說明會(107 年 10 月 6 日、107 年 10 月 9 日、108 年 2 月 26 日、108 年 6 月 5 日、108 年 11 月 20 日及 109 年 11 月 29 日)，設立駐點諮詢站(107 年 10 月 19 日至 11 月 16 日)、發放問卷調查，並以電話、電子郵件、LINE 聯繫住戶及逐戶拜訪等各種形式說明本案規劃方案，並了解所有權人需求後統整及參考所有權人意見逐步修正規劃方案，相關說明會之會議紀錄皆公告於本中心官方網站供所有權人查詢，相關會議皆有說明若所有權人有任何疑義，可隨時與本中心承辦人員聯繫反映，溝通管道眾多，相關疑義也都有回應及修正。
- (2)第 1-2 點，第一次公辦公聽會已回復本案申請之容獎項目及原因，本案優先考量申請之容獎項目為基地條件本身就可以達到申請條件者或符合建築設計即可申請之容獎項目，意即無需另外支付成本之容獎，以上申請額度已達 48.43%，剩下之額度須優先考量本案推動之必需措施共 4.88%，獎勵申請項目即已達 50%上限，申請多餘獎勵無法增加容積反而增加本案成本。
- (3)第 2 點，停車位同意調整選配，取消停車位分配。
- (4)第 3-1 點，太陽能節電系統依法設置建築面積之 5%。
- (5)第 3-2 點，本案後續還有審議會，審議會審核通過後才會核定，故拆遷時間等明確後再向各位報告。
- (6)第 3-3 點，拆遷補償費已詳列於計畫報告書中，發放時間點在計畫核定之後。

受詢人簽章：



八、發言次序： 8

(一)發言人：馮■■■(徐■■■委託)

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 8-1。

(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)第 1~3 點，選配均依照權利變換實施辦法第 5 條規定辦理，實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之參與更新分配意願及更新後土地及建築物分配意願進行調查，並非承諾分回店面，內容都是協商的方案及過程，訂定選配原則後，選配期間重複選配情形也協助住戶協調，但最後協調未果。

受詢人簽章：

7-10-2017

九、發言次序： 9

(一)發言人：陳

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 9-1。

(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

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)第 1 點，舊違章容積獎勵，按共同負擔及容獎申請規定分配給所有住戶。

(2)第 2 點，現地安置戶差額找補，其承購金額皆依法令規定辦理。

受詢人簽章：



十、發言次序： 10

(一)發言人：郭■■■(郭■■■委託)

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 10-1。

(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長

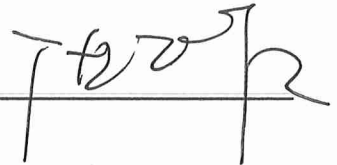
1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)司法程序中正於檢調偵查中，基於偵查不公開，不便說明任何細節。

(2)偵查中案件和行政程序無關，並不會影響本案審議程序，故行政處分核定後，基於執行不停止原則，不會影響都更案執行。

受詢人簽章：



十一、 發言次序： 11

(一)發言人： 張 (張 委託)

1、☐案件當事人☐利害關係人☐其他到場人 ☒臺北市都市更新處代為宣讀

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 11-1。

(二)受詢人： 蕭力仁建築師事務所-蕭力仁建築師

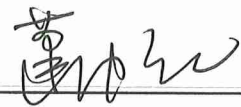
1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、 ☐機關單位

2、答復要旨：

(1)有關於隔柵部分，後續補充繪製。

(2)本案是黃金級綠建築，審查項目包括綠化面積、外殼耗能、通風採光、衛生設備等整體性考量，希望可以達到最佳節能效益。

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」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：16 時 47 分。