

臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 217-7 地號等
21 筆(原 217-6 地號等 20 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 113 年 8 月 23 日（星期五）9 時 30 分

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

貳、主持人：簡裕榮委員 簡裕榮 (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

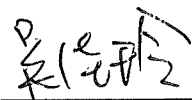
(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

- 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。

(一)受詢人：耕薪都市更新股份有限公司-吳佳玲協理

- 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)配合修正。
 - (2)配合修正。
 - (3)遵照辦理，後續配合修正。
 - (4)本案增加地中壁及扶壁工程，於 111 年 10 月 11 日召開結構外審審查結果並完成審查作業，因基地鄰公寓，參考鄰近鑽探報告地表下 0.0m~19.7m 幾乎為軟弱土層，為減少壁體變位對鄰房之影響，故提列此項費用，後續將於計畫書補充說明。
 - (5)後續會於計畫書說明各項合理性及必要性。
 - (6)後續釐清本案信託費用不含國有土地，將於信託合約內載明。
 - (7)遵照辦理，配合修正相關內容。
 - (8)遵照辦理，並於計畫書加註配合相關事項。

受詢人簽章：



一、發言次序：2

(一)發言人：國防部政治作戰局

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。

(一)受詢人：耕薪都市更新股份有限公司-吳佳玲協理

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)遵照辦理，相關規定將並同臺北市都市更新及爭議處理審議會意見，
納入選配原則。

(2)遵照辦理，後續將與國防部政治作戰局釐清，確認後續會納入報告書
編列。

受詢人簽章：

三、發言次序：3

(一)發言人：國立臺灣大學

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。

(一)受詢人：耕薪都市更新股份有限公司-吳佳玲協理

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)本公司已於各審議階段及民國 112 年 6 月 7 日、7 月 21 日、8 月 23 日皆陸續發函並檢附各層平面圖、更新後產權面積及價格表、預估更新後總價值、預估共同負擔費用、預估臺大更新前權利價值比例、預估臺大應分配價值等相關資料予臺大。

(2)本階段為事業計畫之審議，係針對都更相關獎勵之核給，尚未涉及權利之檢討，且本案為老舊公寓專案，另可爭取專案獎勵，獎勵值之數額影響權利甚大，故需於事業計畫核定後，依都市更新條例第 50 條進行估價公司抽籤之確認，方可提出完整估價報告供參考，現階段歉難提供估價報告書。

(3)本案建築規劃除了 2F-A、2F-D、2F-E、3F~13F-E、16F~21F-A 共 20 戶主建物加計附屬建物面積大於 106 m²，未符合「宿舍管理手冊」有關多房間職務宿舍之規定，其餘皆滿足設計需求，相關資料也已多次提供予臺大參閱。

受詢人簽章：

(一)受詢人：臺北市都市更新處-吳子瑜股長

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)本案審議程序皆依都市更新條例相關規定辦理，歉難配合貴校審議時程辦理。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

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。

(一)受詢人：耕薪都市更新股份有限公司-吳佳玲協理

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) 遵照辦理。

受詢人簽章：吳佳玲

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 48 分。

組
1-1

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：張瑋倫 02-27814750分機1513

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年8月22日
發文字號：台財產北改字第11300251790號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於113年8月23日為耕薪都市更新股份有限公司擔任
實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段217-7地
號等21筆(原217-6地號等20筆)土地都市更新事業計畫
案」召開聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府113年7月23日府都新字第11260169043號函及附件辦
理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)第7-1頁國有土地處理方式一節，請實施者將臺北市府
工務局新建工程處管有同小段「217-7」地號國有土地更
正為「332-1」地號國有土地。

(二)第10-2頁△F5-3供人行走之地面道路或騎樓容積獎勵
載，本案可申請法定容積18.39%獎勵面積，惟與獎勵容
積額度計算式所列19.21%不一致，請實施者確認申請額
度後併同修正計畫書相關章節內容。

(三)第15-1頁拆除工程(建築物拆除費)一節所載拆除費合計
新台幣(下同)288萬7,182元，與第14-2頁表14-1地上物



臺北市府 1130822

拆除戶數面積及費用一覽表所載金額不一致，請實施者確認。

(四)第15-1頁本案提列特殊因素費用(項目:地中壁、扶壁工程)計新台幣4,497萬3,244元，請實施者加強說明提列之必要性。

(五)第15-5頁，本案國有土地比例達70.69%，人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費仍均以上限提列，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，酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(六)第15-9頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，並於信託合約內載明。

(七)第19-1頁，本案本署經管322-2地號國有道路用地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定留供辦理抵充，無涉國有土地辦理撥用程序，請實施者修正相關內容。

(八)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1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。



正本：臺北市政府

副本：電 2024/08/22 文
交 16:34:03 換 章

裝



訂

線



組長
&
>1

檔 號:
保存年限:

國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區北安路409號

承辦人：郭士銘

電話：02-23116117#636531

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年8月12日

發文字號：國政眷服字第1130216206號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：書面意見，紙本，1，頁。(00L10-1130216206-1.pdf)

主旨：有關「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段217-7地號等21筆
土地都市更新事業計畫案」聽證會意見案，請查照。

說明：

- 一、依貴市府民國113年7月23日府都新字第11260169043號函辦理。
- 二、旨揭都市更新涉有本局管有「鐘[REDACTED]散戶」坐落大安區龍泉段一小段340地號及「溫州街散戶」坐落同小段341、341-1、341-2、341-3、341-4、341-5地號等6筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，其參與之眷改土地權利價值，將依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定辦理選配作業，請實施者將前揭處理原則列入選配原則。
- 三、臺北市大安區雲和街112號合法建築物，其補償金受領對象為本局，餘地上建物業屬本局管有眷舍，實施者應編列補償金予本局，以維國有土地權益。

電子
文
騎



正本：臺北市政府

副本：耕薪都市更新股份有限公司、國防部陸軍司令部、國防部空軍司令部(均請查照)

電 2024/08/12 文
交 11:16:44 換 章

臺北市政府 1130812

局 長陸軍中將 陳 育 琳

裝



訂



線

急A

3-1

檔 號：
保存年限：



國立臺灣大學 函

地址：10617臺北市大安區羅斯福路4段1號

聯絡人：謝佳容

電話：(02)3366-7821

電子信箱：hsiehjaja@ntu.edu.tw

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年8月15日

發文字號：校總字第1130073973號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺北市府訂於113年8月23日召開由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「臺北市大安區龍泉段一小段217-7地號等21筆(原217-6地號等20筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會一案，請查照。

說明：

- 一、復臺北市府113年7月23日府都新字第11260169043號函。
- 二、旨揭都市更新案之聽證會，本校不派員出席；針對該案涉及本校所管同區段334地號1筆國有土地，查自實施者辦理事業計畫概要及事業計畫公聽會、公展、幹事會等階段，本校皆表達因該公司未提送相關資料至本校審議，故歉難同意其所提之事業計畫內容。
- 三、為維護國有財產權益，請實施者儘速提送規劃圖面之各戶面積、估價內容及預估權利變換價值等資料至本校審議評



臺北市府 1130815



估，俾利本校續依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理；另請勿於本校尚未完成審議前，排定臺北市都市更新及爭議處理審議會及准予核定事業計畫案。

正本：臺北市政府

副本：財政部國有財產署、耕薪都市更新股份有限公司、教職員住宿服務組、經營管理

組
電 2024/08/15
交 18:18:13
章

校長 陳文章

裝

訂

線



組長
29-1

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號
南區 4 樓
承辦人：黃惠琴
電話：1999分機 8070
傳真：02-2725-8079
電子信箱：az7716@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年8月12日
發文字號：北市工新配字第1133062202號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府訂於113年8月23日辦理「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段217-7地號等21筆（原217-6地號等20筆）土地都市更新事業計畫案」之聽證一案，復請查照。

說明：

- 一、復本府113年7月23日府都新字第11260169043號函。
- 二、經查旨揭更新單元內涉本處經管之本市大安區龍泉段一小段217-26 地號市有道路用地，後續依「都市更新條例」等相關規定辦理。另單元外涉本處經管之同小段332-1地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區（特）」，現況未作為道路使用，本處將賡續辦理變更為非公用財產，並移請財政部國有財產署接管，另本次公聽會本處不派員。

正本：臺北市都市更新處

副本：

