

臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等
12 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 12 月 7 日（星期五）10 時 00 分
聽證場所：萬華區昆明區民活動中心（臺北市萬華區昆明路 284 號）
- 貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 記錄：張文銓
- 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(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 1-1。

(2)

(3)

發言人簽章：張文鐘

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司 林稚晴助理規劃師

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)詳書面意見 1-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：林稚晴

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：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年11月21日
發文字號：台財產北改字第10700325010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107年12月7日舉辦瓏山林企業股份有限公司擔任
實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段一小段373地號
等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證乙
案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府107年11月13日府都新字第10731331803號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵仍達32.49%，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)本案合法建築物拆遷補償費係以未扣拆除費用之金額納入共同負擔費用提列，與都市更新條例第36條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正(事業計畫書第14-4、15-1頁)。

(三)本案共同負擔比例39.55%，較貴府都市發展局107年1月10日召開旨案第三次幹事及權利變換計畫審查小組會議之38.11%上修，仍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。

裝

訂

線



訂

線

- (四)本案國有土地比例6.73%，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)依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，本案範圍內本署經管同小段373、389-1地號2筆國有土地更新前價值低於本分署所查價格(約155萬餘元/坪)，請實施者提高更新前土地價格及更新前權利價值與比例，以維國產及全民利益。
- (六)查本分署前業以106年6月30日台財產北改字第10600173420號函請貴府就本署經管上開373地號等2筆國有土地參與本案都市更新權利變換後分回房地評估有無公營出租住宅或社會住宅需要，惟迄未獲復。是貴府倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於本案核定前辦竣國有土地撥用，並請即時於本次聽證一併周知相關參與人本案住宅政策，務請重視。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局

擬訂臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等 12 筆土地都市更新

事業計畫及權利變換計畫

財政部國有財產署北區分署書面資料(107年11月21日台財產北改字第10700325010號函)回覆說明如下:

- (一)本案建築設計有關單元規劃之配置均考量所有權人實際分回價值及使用需求規劃，並符合建管、消防等法令檢討，另本案容積獎勵後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。
- (二)依106年10月25日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」(略以):「...實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。」，係符合前開規定。
- (三)(四)本案共同負擔依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(99年12月)及107年7月26日「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定提列，並已配合審查意見修正。本案後續尚有審查、核定等審議程序，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，物價調整及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，有關共同負擔及管理費編列後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。
- (五)更新前各宗土地價值係考量個別條件，主要考量地形、臨路、面寬、容積等差異進行評估。本次依幹事會委員審查意見修正後，貴署更新前權利價值比例已從原先6.239%調整至6.3819%。
- (六)敬悉。

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： 10 時 10 分。