臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12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107年5月2日（星期三）16時00分

聽證場所：大同區延平區民活動中心(臺北市大同區保安街47之1號3樓)

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　記錄：陳建男

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。

柒、**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：楊○鈞

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。

(二)受詢人： 聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)針對不同意戶，包含其他不同意戶，實施者會持續進行協商。

受詢人簽章：郭宇宗

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：楊○○ （簽名及蓋章）楊○○ 身分證統一編號：A12346[illegible] 通訊地址：北市大同區歸綏街218-3[illegible] 聯絡電話：0972138377
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：保安 路（街） 段 92 巷 弄 17-1 號 1 樓
相關意見	1.本人不同意參加聖得福建設之本筆土地之都更案 2.本人不認同聖得福建設所提方案但未來設有落實保障地主之權利

中　華　民　國　107　年　4　月　18　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。

臺北市都市更新處 107.04.19

HOAA10730943700

4

二、發言次序：2（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

（一）發言人：陳○緹

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。

（二）受詢人：聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)針對不同意戶，包含其他不同意戶，實施者會持續進行協商。

受詢人簽章：郭宇宗

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：陳○緯　（簽名及蓋章） 身分證統一編號：2H22○2 2000 聯絡電話：[illegible]-138[illegible]同區歸綏街2○○3号
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：保安　路（街）　段 72 巷 弄　○樓之2
相關意見	1. 不同意貴如建商都更一案 2. 不認同建商所提之方案
中華民國 107 年 4 月 17 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。

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：○○淵

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3-1。

(二)受詢人：聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)針對不同意戶，包含其他不同意戶，實施者會持續進行協商。

受詢人簽章：郭宇宗

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：保安 路(街) 段 ○○ 巷 弄 ○ 號 ○ 樓之2
相關意見	一、不同意參加聖佑福都更一案 二、不認同建商提之方案
中華民國 107 年 4 月 17 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。

六、發言次序：6

(一)發言人：涂○陽

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)本案是否為都市更新案?為何實施者所提供之契約為合建契約。

(2)有關契約內所載分配權利如一坪換幾坪、停車位、契約時效等資訊不清且皆未載明。

(3)致電及發函實施者，均無回應。

(4)都市更新和合建一樣嗎?

發言人簽章：○

(二)受詢人： 聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)本案為都市更新案，因相關計畫書係放在里辦公室供閱覽，因恐所有權人未能知悉，為保障所有權人權益，故提供契約供所有權人為據。

(2)契約內已載明分配比例，因獎勵值及共同負擔比例均須經審議會審議確認，故先以契約提供分配原則。

(3)致電及發函未回應深感抱歉，若有相關來電及發函會盡力處理。

(4)本案是都市更新案與一般合建案不同。

受詢人簽章：郭宇宗

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：臺北市政府文化局

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)受詢人：聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)如於辦理都更過程發現古蹟相關文資，將依文資法規定辦理。

受詢人簽章：郭宇宗

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：林珈安
電話：1999#3634
電子信箱：bt-momo513@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處（請協助轉知本案實施者）

發文日期：中華民國107年4月23日
發文字號：北市文化文資字第10730792300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地都市更新事業計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府107年4月12日府都新字第10630627802號函辦理。

二、經查本案基地範圍內之建物，皆非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第15條規定，本案本局無特殊列管事項。

三、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（請協助轉知本案實施者）
副本：電2018-04-23文交11:38:51章

臺北市都市更新處 1070423
HOAA10730970900

五、發言次序：5（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5-1。

（二）受詢人：聖得福建設股份有限公司　郭宇宗

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)本案容積獎勵後續須經審議會審議確認。

(2)共同負擔部分依估價師及規劃單位依相關計算，會再進一步檢討。

(3)風險費等會以所有權人全體一併檢討考量。

(4)國有地部分信託費用不提列。

(5)綠建築依相關檢討會符合規定。

(6)選配原則以10%為範圍。

(7)依所提意見辦理修正。

(8)本案位於商業區又有航高限制，故經檢討無法做社會住宅。

受詢人簽章：郭宇宗

（三）主持人指示，國產署所提意見第八點，請臺北市都市更新處函詢本府是否有設置社會住宅之需求，並函轉實施者納入計畫書供審議參考。

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107年5月1日
發文字號：台財產北改字第10700099250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「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地都市更新事業計畫案」，訂於107年5月2日舉辦本案聽證，請查照。

說明：

一、依貴府107年4月12日府都新字第10630627802號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵達22.87%，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42.53%，應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1.09%，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，並以增益全民及公產權益。

(四)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於

臺北市政府 1070502
AAAA10712224600

5-1

事業計畫書適當章節中。

(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，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。

(六)實施者訂定之選配原則所載，選配單元後其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，若超出此範圍者，須先行取得實施者書面同意。將有私有土地所有權人超額選配之情形影響土地所有權人權益，且有悖內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，請檢討其合理性並請實施者修正，另有關更新後應分配價值未達最小分配單元者之選屋權益，建請由實施者所分配房屋單元內提供選配。

(七)事業計畫書第20-1頁，三、單元內國有土地意見略以，「都市更新範圍內涉財政部國有有財產屬北區分署經管同小段448地號國有(持分)土地……，應併同座落之國有土地處理。」，請修正為『都市更新案範圍內涉本署經管同小段448地號國有(持分)土地，使用分區為商業區，面積19.26平方公尺，占更新單元總面積1,760.63平方公尺之比例為1.09%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第3點第3項得研提主導辦理都市更新之門檻，因本案實施方式為權利變換，依處理原則第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事

項」第13點第1項規定，依處理原則第5點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至坐落上述448地號國有(持分)土地之同小段104建號國有房屋，依處理原則第15點規定，應併同座落之國有土地處理。』

(八)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要，倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

正本：臺北市政府
副本：電2018-05-01交17:23:40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：__14__時__47__分。