臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29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109年4月8日（星期三）15時00分

聽證場所：大同區民活動中心（臺北市大同區環河北路一段96號）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　紀錄：曾少宏

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(都更處代為宣讀)

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：

(二)受詢人：合邑都市更新股份有限公司 姜義哲

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)實施者已依據相關財政部國有財產署意見列入計畫載明。

受詢人簽章：

二、 發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局(都更處代為宣讀)

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。

發言人簽章：

(二)受詢人：合邑都市更新股份有限公司 姜義哲

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)貸款期間依據新的提列標準為60.5個月。

(2)本案因90餘年辦理至今，故相關權利變換費用依上限標準提列。

(3)交評、環評、舊建築測繪費皆依法辦理。

受詢人簽章：

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳亦壬

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)玉泉段二小段60-2、60-3因為地形比較崎嶇、細長，故對地形有做差異調整，最後仍依據審議會議審議結果調整。

受詢人簽章：

三、 發言次序：3

(一)發言人：臺北市政府新建工程處(都更處代為宣讀)

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。

發言人簽章：

(二)受詢人：合邑都市更新股份有限公司 姜義哲

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：

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：15 時 22 分。

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：洪千惠 (02)27814750#1518

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年3月31日
發文字號：台財產北改字第10950003680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108年4月8日舉辦弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年3月18日府都新字第10970021513號函辦理。

二、茲提供本分署書面意見如下：

(一)案內臺北市政府工務局新建工程處經管之國有土地更新後應分配權利價值未達更新後建築物最小分配單元價值，爰依「都市更新條例」第53條規定領取現金補償。倘經權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值已達最小分配單元價值，將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定辦理。

(二)請實施者提供三家估價報告書供本分署審酌。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2020/03/31 15:28:31

臺北市政府 1090331
AAAA1090114101

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃俊澔
電話：02-27208889/1999轉6298
電子信箱：comsun89@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年3月31日
發文字號：北市財開字第1093002051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本府109年3月18日府都新字第10970021513號函辦理。

二、本府訂於109年4月8日舉辦旨揭都市更新案之聽證，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫及權利變換計畫書：

1、事業計畫頁11-3、11-9:貸款期間仍請以107->5近期審議案例以36個月提列，並提請審議會討論。

2、事業計畫頁11-4：本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，且共同負擔比達43.5048%，請實施者調降並提請審議會討論。

3、事業計畫頁11-1：交通影響評估費、環境影響評估費

臺北市都市更新處 1090331
HOAA1097007937

及舊建築史料蒐集測繪調查費得否提列，提請審議會討論。

4、上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併修正。

(二)不動產估價報告書（宏大）：

1、頁69：玉泉段二小段60-2、60-3地號等2筆土地，形狀較接近梯形，惟土地形狀調整率達-3%不合理，請釐清後修正。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2020/03/31 13:58:46

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號南區6樓
承辦人：黃惠琴
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8076
傳真：02-27258079
電子信箱：cz_21251@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年4月8日
發文字號：北市工新配字第1093021796號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局訂於109年4月8日召開「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」聽證，如說明，請查照。

說明：

一、依貴局109年3月18日府都新字第10970021513號函辦理。

二、本案涉本處部分為更新單元外協助開闢道路，位於本市大同區玉泉段二小段75-1地號，該筆土地為本處管有之國有道路用地，故無涉撥用事宜。本處後續依都市更新相關規定參與都更，本次會議不派員與會。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科 電子公文交換章 2020/04/08 09:14:53

都市發展局 1090408

BCAA1093038309