臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區北安段三小段818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4月26日（星期四）14時30分

聽證場所：中山區金泰區民活動中心（臺北市中山區敬業三路160號2樓）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 蕭麗敏 (簽名)　記錄：林鴻鈞

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：財政部國產屬書面意見(都市更新處 林鴻鈞代為宣讀)

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：林鴻鈞

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷

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。

受詢人簽章：楊雅婷

一、本案容積獎勵達50%，仍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、查本案納入共同負擔提列之管理費用總計仍高達新台幣1億8,894萬7,333元，且較前次幹事複審會議上修，因本案屬公辦都市更新案件且國有土地比例達100%，爰有關本案共同負擔各項提列項目之提列標準，建請以低於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準辦理；又，本案國有土地比例為100%，因國有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，查貴府前有辦理「臺北市萬華區福星段四小段371地號等4筆土地都市更新事業」國市有地佔89%多之公辦都更案，實施者具體承諾風險管理費率調降為0%之案例，秉於維護國產權益前提下，建請參酌上述案例及臺北市其他公辦都市更新案件，應充分調降相關管理費率(目標為0%)，以增益公產權益。

三、本案共同負擔比例29.83%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，並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。

四、依權利變換計畫書第11-1頁表11-1所載，本案更新後二樓以上住宅平均建坪單價約為每坪94餘萬元，惟本分署所查價格為每坪110萬元/坪，仍請實施者再予檢討本案二樓以上住宅單元價格之合理性，以維國產權益。

聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
一、本案容積獎勵達50%，仍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、查本案納入共同負擔提列之管理費用總計仍高達新台幣1億8,894萬7,333元，且較前次幹事複審會議上修，因本案屬公辦都市更新案件且國有土地比例達100%，爰有關本案共同負擔各項提列項目之提列標準，建請以低於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準辦理；又，本案國有土地比例為100%，因國有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，查貴府前有辦理「臺北市萬華區福星段四小段371地號等4筆土地都市更新事業」國市有地佔89%多之公辦都更案，實施者具體承諾風險管理費率調降為0%之案例，秉於維護國產權益前提下，建請參酌上述案例及臺北市其他公辦都市更新案件，應充分調降相關管理費率(目標為0%)，以增益公產權益。 三、本案共同負擔比例29.83%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，並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。 四、依權利變換計畫書第11-1頁表11-1所載，本案更新後二樓以上住宅平均建坪單價約為每坪94餘萬元，惟本分署所查價格為每坪110萬元/坪，仍請實施者再予檢討本案二樓以上住宅單元價格之合理性，以維國產權益。	一、本案申請獎勵項目及額度皆符合相關法令規定。 二、本案共同負擔提列項目及費用皆符合相關法令規定，且本案已有切結共同負擔比例不得高於29.83%，已保障公有土地的權益。 三、本案共同負擔提列項目及費用皆符合相關法令規定，且本案已有切結共同負擔比例不得高於29.83%，已保障土地所有權人權益。 四、本案位於大直重劃區豪宅區域內，區域內大樓規劃主要為豪宅型產品，價格單價較高。本案由於更新後建物規劃單層戶數較多，且大多為一至二房之小面積戶型，非屬上述豪宅產品，故價格有所差異。	

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 40 分。

臺北市政府辦理　財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區北安段三小段818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　簽到簿

一、聽證期日：107年4月26日（星期四）下午2時30分

二、聽證場所：臺北市金泰區民活動中心（臺北市中山區敬業三路160號2樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏　蕭麗敏　　記錄：林鴻鈞

四、出列席人員及相關單位簽到：林鴻鈞

姓名	簽名處	備註
聽證諮詢委員 張委員雨新	張雨新	☑男 ☐女
臺北市中山區公所		☐男 ☐女
臺北市中山區永安里 里長		☐男 ☐女
臺北市都市更新處	陳德修 譚主睿	☑男 ☑女
		☐男 ☐女

臺北市政府辦理　財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區北安段三小段818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　簽到簿

一、聽證期日：107年4月26日（星期四）下午2時30分

二、聽證場所：臺北市金泰區民活動中心（臺北市中山區敬業三路160號2樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏　　記錄：林鴻鈞

四、受通知人簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地所有權人					
國防部政治作戰局					□已核驗證件 □男　□女
財政部國有財產署					□已核驗證件 □男　□女
					□已核驗證件 □男　□女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
實施者					
財團法人臺北市都市更新推動中心	洪志主 代理人：洪詠翔 梁宏毅				☑已核驗證件 ☑男 ☑女
投資人					
冠德建設股份有限公司	代理人 李慶隆				☑已核驗證件 ☑男 ☑女
建築師事務所					
上圓聯合建築師事務所	陳榮耕				☑已核驗證件 ☑男 ☐女
估價師事務所					
宏大不動產估價師聯合事務所	王翠宏				☑已核驗證件 ☑男 ☐女
巨秉不動產估價師聯合事務所					☐已核驗證件 ☐男 ☐女
泛亞不動產估價師聯合事務所	楊內安				☑已核驗證件 ☑男 ☐女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
規劃單位					
弘傑不動產事業股份有限公司	楊雅如				☑已核驗證件 ☐男 ☑女

臺北市政府辦理　財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區北安段三小段818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　簽到簿

一、聽證期日：107年4月26日（星期四）下午2時30分

二、聽證場所：臺北市金泰區民活動中心（臺北市中山區敬業三路160號2樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏　　記錄：林鴻鈞

四、其他到場人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
孫偉德	台北市建築師公會				☑已核驗證件 ☑男　□女
					□已核驗證件 □男　□女
					□已核驗證件 □男　□女