臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區榮星段五小段634-6地號等15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109年9月24日（星期四）10時30分

聽證場所：松江區民活動中心（臺北市中山區錦洲街222號2樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 （簽名） 紀錄：曾于珊

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：王●秋(王○芳代)

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：王○芳

(二)受詢人：富樂群建設股份有限公司/楊意平

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) 該陳情戶非屬民國77年8月1日前認定之舊違章建築戶，故僅能發放房屋殘餘價值之拆遷補償費。

受詢人簽章：楊意平 09-4

1-1 (1)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中山區榮星段五小段634-6地號等15筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：王[redacted]芳（代王[redacted]）（簽名及蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：臺北市民生[redacted] 聯絡電話：0910[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：　　路（街）　　段　　弄 巷　　號　　樓
相關意見	本戶於前次聽證會上送交的陳情書，有附台電之電表分戶證明，這個電表分戶的日期雖為83.9.2，但依台電申請用電第四條的電表分戶規定「既有用電劃出其一部分用電場所申請另外單獨設戶供電」 所以本戶之接電日期，應以電表分戶前之裝表日期74.8.1作為依據
中　華　民　國　109　年　9　月　24　日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日10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3段168號17樓，臺北市都市更新處」收。

二、發言次序：2

(一)發言人：台北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)

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。

(二)受詢人：當代都更事業股份有限公司/黃朝威

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2-2。

(2)總樓地板面積是15,669.60平方公尺，貸款利率是1.9046%、車位數是87輛。

受詢人簽章：

2-1

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：胡同森
電話：02-27208889/1999轉7852
傳真：02-27595658
電子信箱：ts1967@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9月21日
發文字號：北市財開字第1093006176號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段五小段634-6地號等15筆土地都市更新事業計畫案」聽證一案，本局意見如說明二，請查照。

說明：

一、依本府109年9月3日府都新字第10970088673號函辦理。

二、旨揭事業計畫書圖內容本局意見如下，請實施者配合修正：

(一)第10-95頁水資源設計概要4.，開發總樓地板面積（15,653.60㎡）與第10-15頁表10-5建築面積檢討及審議資料表樓地板總面積（15,669.60㎡）不一致，請實施者釐正。

(二)第15-10頁，貸款年利率依計算結果為1.904%，惟貸款利息以1.9046%計算是否誤植，請實施者查明釐正。另貸款期間以提列總表上限提列47.2個月偏長，請實施者依近期審議案例以36個月提列。

臺北市都市更新處 1090921
HOAA1097021595

(三)第15-20頁表15-10，現地安置部分價值（277,880,960元）與第14-4頁表14-2現地安置戶應安置價值合計數（279,487,601元）不一致；另現地安置戶應負擔更新成本（67,708,317元）與本頁成本收入分析（二）現地安置戶需支付金額（69,046,003元）亦不一致，請實施者釐正。

(四)本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均依提列總表上限提列，請實施者調降。

(五)依建築圖面，案內社會住宅未於本大樓設置單獨出入口。事業計畫第16-2頁，管理維護計畫四、特別約定事項（五）及附-4頁住戶管理規約第五條第五項：「…社會住宅於本大樓設置單獨出入口…」似誤植，請實施者釐正。另住戶管理規約第七條，汽車法定停車位數（86部）與審議資料表法定汽車停車位數（87輛）不一致，請實施者查明釐正。

(六)請實施者依審議進度配合修正事業計畫第18-1頁實施進度表。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2020/09/21 17:12:53

2-2

財政局聽證意見

(一) 第 10-95 頁水資源設計概要 4.，開發總樓地板面積（15,653.60 ㎡）與第 10-15 頁表 10-5 建築面積檢討及審議資料表樓地板總面積（15,669.60 ㎡）不一致，請實施者釐正。

回覆；文字誤植部分，配合修正

(二) 第 15-10 頁，貸款年利率依計算結果為 1.904%，惟貸款利息以 1.9046%計算是否誤植，請實施者查明釐正。

回覆；貸款利率 0.3×0.21%+0.7×放款利率 2.63%＝1.9046%，放款利率%應為 2.6308%。配合釐正。

另貸款期間以提列總表上限提列 47.2 個月偏長，請實施者依近期審議案例以 36 個月提列。

回覆；依據 107 年 7 月 25 日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。(本案擬興建地上 21 層地下 4 層之鋼骨造建築物)，以 47.2 個月計算之說明權利變換計畫核定智開工 6 個月+施工期間 35.2 個月+取得使用執照後置產權登記完成 6 個月貸款期間為 47.2 個月)

(三) 第 15-20 頁表 15-10，現地安置部分價值（277,880,960 元）與第 14-4 頁表 14-2 現地安置戶應安置價值合計數（279,487,601 元）不一致；另現地安置戶應負擔更新成本（67,708,317 元）與本頁成本收入分析（二）現地安置戶需支付金額（69,046,003 元）亦不一致，請實施者釐正。

回覆；文字不一致為誤植部分，配合釐正。

(四) 本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均依提列總表上限提列，請實施者調降。

回覆；本案提列依據 107 年 7 月 25 日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表

(五) 依建築圖面，案內社會住宅未於本大樓設置單獨出入口。事業計畫第 16-2 頁，管理維護計畫四、特別約定事項（五）及附-4 頁住戶管理規約第五條第五項：「...社會住宅於本大樓設置單獨出入口...」似誤植，請實施者釐正。另住戶管理規約第七條，汽車法定停車位數（86 部）與審議資料表法定汽車停車位數（87 輛）不一致，請實施者查明釐正。

回覆；文字誤植社會住宅未於本大樓設置單獨出入口及法定汽車停車位數。配合釐正。

(六) 請實施者依審議進度配合修正事業計畫第 18-1 頁實施進度表。

回覆；配合修正實施進度表

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：10 時 48 分。