臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35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108年02月15日（星期五）15時00分

聽證場所：雙連區民活動中心（臺北市大同區萬全街42號2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。

陸、聽證過程：

一、 發言次序：1

(一)發言人：黃○琪

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)我是寧夏路100號的地主，但針對分配位置到後面的問題，尚未回覆。

發言人簽章：黃○琪

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理

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)有關於分配，更新的分配是以權值計算，依據你個人的權值去選配，並不會影響個人的權利。

(2)黃小姐本身是1樓住戶，1,2樓會保留給1樓地主優先選擇。

受詢人簽章：郭宇宗

二、發言次序：2

(一)發言人：游○辰(盧○市)

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：盧○市

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理

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)關於第一題的問題因為沒有列出上次的問題，這邊沒有辦法回應。

(2)地價跟房屋稅的部分在更新期間會免稅，更新後兩年內還有減半徵收，所有權人主要會負擔的部分為契稅，本案因為會走權利變換土地增值稅的部分也會減增的部分。

(3)關於估價的部分還沒有針對一樓的房屋及車位估價，因為目前尚在事業計畫階段，目前事業計畫內所載明的是2樓以上平均單價及車位平均單價，是暫估提供參考，更詳盡的估價內容會待權利變換階段時會載明在權利變換計畫裡面。

受詢人簽章：郭宇宗

① 1-1

我是重慶北路2段167-3號1樓屋主

1. 上次公聽會所提的問題，貴公司並未後續討論。

2. 所有權人在這個都更案中，需要負擔甚麼稅賦？

3. 請貴公司提供1樓的估價及車位的估價。

以上問題請書面回覆。 盧○弟

三、發言次序：3

(一)發言人：黃○珊

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)針對權值的部分，本次公聽會沒有尊重原本的所有權人，前面的所有權人為什麼被分配到後面去。

依注意事項第十五點

發言人簽章：拒絕簽名

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀 主任規劃師

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)本案後續還有權利變換計畫，住戶不用擔心自己的權值會被低估，針對權利變換是依據更新前權值做估算，即面寧夏路及臨歸綏街的價值估價。

(2)公有土地佔有40%，並考慮建築配置檢討樓高限制，建築法規的問題，因此為了要讓公有土地集中分配，讓公有土地選擇寧夏路，其他所有權人選擇後棟。

受詢人簽章：黃○徐

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：財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、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 2-1、3-1、4-1。

發言人簽章：

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理

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)有關承辦科所代為宣讀的意見，我們會以書面意見回應。

受詢人簽章：

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108年2月15日
發文字號：北市財開字第1083001355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股份有限公司擔任實施者擬具之「臺北市大同區雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35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、依本府108年1月25日府都新字第10760150213號函辦理。

二、本府訂於108年2月15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)本案107年10月24日召開事業計畫第二次幹事會議，本局出席意見於回應總理表內載述並不完整，請實施者修正。

(二)第15-4頁及表15-3所載總營造工程費用數據不一致，請實施者釐清修正。另第15-4頁及表15-2所載平均營建單價不一致，併請釐清。

(三)第14-2頁：本案合法建築物拆遷安置費依安置期間42個月計算，建議仍依近期審議案例以36個月提列。

(四)第15-5頁：建築規劃設計費之費率提列至上限，仍請依

臺北市都市更新處 1080215
HOAA1083004464

本府都市發展局106年10月25日發布審議原則以中級費率提列。

(五)第15-8頁：貸款期間以42個月計算，惟105年4月19日幹事會已決議以36個月提列，且實施者回應遵照辦理，請實施者依前開決議辦理。

(六)第15-11、12頁：本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆提列至上限，建議仍予調降。另市有土地不辦理信託，有關信託管理費請扣除市有土地部份。

(七)第15-13頁，本案收入說明有關銷售金額應為表15-8，誤植為15-6，請實施者修正。

(八)第16-1頁：管理維護計畫中有關預繳一定金額作為管理周轉金部分，建議修正為住戶應於社區管委會成立後，依規約之規定繳交相關費用。

(九)請實施者確實於事業計畫內加註：自本案完成產權登記且驗收完成之實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(十)有關本案本府警察局經管宿舍之現況與事業計畫內容及報本局之宿舍清冊資料是否相符，仍請本府警察局釐清。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2019/02/15 09:09:17

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：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年2月15日
發文字號：台財產北改字第10800029950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「擬訂臺北市大同區雙連段三小段689地號（原726地號）等40筆（原35筆）土地都市更新事業計畫案」，訂於108年2月15日舉辦聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年1月25日府都新字第10760150213號函辦理。

二、經審視事業計畫書【審議會版】，謹提供本分署意見如下：

(一)本案共同負擔比例為37.87%，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。

(二)本案容積獎勵達36.59%，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。

(三)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，請載明於事業計畫書適當章節中。

正本：臺北市政府

臺北市都市更新處 1080215
HOAA1083004500

副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2019/02/15 16:00:21

裝

訂

線

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府文化局　函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：張豪心
電話：(02)27208889轉3638
電子信箱：bt-archhugo@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年2月11日
發文字號：北市文化文資字第1083001554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「擬訂臺北市大同區雙連段三小段689地號（原726地號）等40筆（原35筆）土地都市更新事業計畫案」聽證請本局檢視文資議題一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本府108年1月25日府都新字第10760150213號函（諒達）辦理。

二、有關旨案基地毗鄰本市市定古蹟「歸綏街文萌樓」（地址：本市大同區歸綏街139號）所涉「古蹟監測暨保護計畫」等審查事項，請旨案都市更新實施者依據本局107年5月15日北市文化文資字第1076011351號函所提事項，於申請拆除執照前，另案擬定施工期間之「古蹟監測暨保護計畫」送本局審查。

三、未來開發行為時，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、聖得福建設開發股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金

臺北市都市更新處 1080211

HOAA1083004080

副本：會 電子公文交換章 2019/02/11 10:23:49

公文交換章

裝 訂 線

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：15 時 38 分。