臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20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05月15日（星期五）15時00分

聽證場所：大同區雙連區民活動中心（臺北市大同區萬全街42號1樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 （簽名） 紀錄：江柏緯

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 （臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：財政部國有財產署書面意見回應說明

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。

(2)

(3)

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

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) 詳書面意見1-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路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5月12日
發文字號：台財產北改字第10950005760號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20筆土地都市更新事業計畫案」，訂於109年5月15日舉辦聽證會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年4月22日府都新字第10970013363號函辦理。

二、茲提供本分署意見如下：

(一)依旨案事業計畫書【審議會版】所載「選屋原則」第6點，地下室各層停車位依所有權人與實施者之共同負擔比例公開抽籤選配為原則一節，本項所訂選配方式限縮所有權人自由選擇之權利，本分署無法同意，請實施者開放由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，如同一位置有二人以上申請分配時，或未於期限內提出書面申請分配時，再以公開抽籤方式辦理。

(二)國有土地不辦理信託，惟查事業計畫書財務章節內文及第附錄7-15頁所附信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管

臺北市政府 1090512
AAAA1090120573

國有土地，並確實載明。

(三)本案獎勵容積（不含其他容積獎勵）達24.22%，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。

(四)本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達43.9%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五)本案合法建築物拆遷安置費用提列47個月，請依審議通案以36個月提列。

(六)本案提列特殊工程費用合計新臺幣3,247萬6,428元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明提請審議會確認。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2020/05/12 15:37:38

擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20筆土地都市更新事業計畫案

一、財政部國有財產署書面意見回應說明

(一)本案地下車位均屬共有部分，故所有權人與實施者按共同負擔比例公開抽籤選配車位，有關選配原則部分後續仍依審議會決議辦理。

(二)信託及報價單金額提列皆不含國有地，後續於審議會後登載於事業計畫報告書。

(三)本案獎勵容積均依相關規定檢討申請，後續仍依審議會決議為準。

(四)本案自99年推動迄今，除整合地主意願、需求及意見外、期間亦因地主意願，範圍由同小段83地號等24筆土地(102、103年自行劃定更新單元、事業概要核准)，調整為同小段83地號等20筆土地(105年自行劃定更新單元核准及事業計畫報核迄今)，又因及涉文資列冊建物之立面保存課題，於地主需求、建築設計規劃、立面保存方式等投入各項專業分工協調，耗費相當時間及人力、資源，故管理費率依提列標準計算尚屬合理，管理費用後續仍依審議會決議為準。

(五)拆遷安置費用補貼期間，係依提列提標準計算提列(即更新期間41個月+使用執照取得至產登完成6個月)。

(六)特殊費用已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並於108年12月16日完成委外審查作業，計畫書內已載明審查結果等相關內容。

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 11 分。