臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44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107年4月19日（星期四）14時30分

聽證場所：興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路36號3樓）

貳、 主持人：何委員芳子 (簽名)　記錄：宋姿穎

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：江○枝（委託人：劉○燕）

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：江○枝

(二)受詢人：臺北市都市更新處 陳德禾股長

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)本案很不容易走到此階段，希望可以與實施者一併努力，針對本案後續作業更加速完成。

受詢人簽章：陳德禾

(三)受詢人：都市更新會理事長陳文陽

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)懇請市政府可以更加速本案審查進度，副市長亦來到社區查看，確實無法居住，希望可以盡速加快本案進度。

受詢人簽章：

書面意見1/1

①

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：劉○芬　（簽名及蓋章）○ 身分證統一編號： 通訊地址：新北市板橋區雙十路二段○巷○弄○號下 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：雅祥 段 四 小段　地號 0772-0001 建物門牌：忠孝東 路（街） 五 段 71 巷 12 弄 ○ 號 ○ 樓
相關意見	本人房子因屋齡老舊，導致鋼筋水泥外露剝落無法居住前年副市長視查本棟建築亦好意提醒不要居住、安全為上。無奈二星期前接到台北市稅捐稽徵處來函告知，將從106年7月起，由原按自住家用稅率1.2%改為按非自住之其他住家用稅率2.4%課徵，足足增加一倍。 雖去電和承辦人溝通，他雖表同情和理解，但礙於法律，唯有祝福都更早日完成才能解決此問題。 因此，懇請北市府都更處能夠加快速度，幫助小市民能回到原本的家解決此問題，不勝感激之！ 謝謝！
中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　19　日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於**聽證期日 7 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三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

二、 發言次序：2(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

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：黃芳利建築師事務所 黃芳利建築師

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)核定後是否辦理國產署讓售作業，將與相關會員大會說明，故相關處理方式登載，會於後續報告書載明。

(2)有關容積獎勵部分，因國產署亦為權利人之一，故容積獎勵應以最大化申請，才符合國產署權益。另有關共同負擔費用皆依據相關規定申請，相關管理費用提列亦懇請國產署尊重更新會依相關提列標準提列之原意。

(3)選配原則皆依據更新會會員大會決議，且係為減少未來選配價值金找補差異，且報告書亦有載明選配規定係為建議非硬性規定，住戶均可自由選配。有關汽機車選配，亦會於更新大會說明是否自由選配。

(4)國產署分回部分建議不採用社會住宅，希望建議可以採用價購方式處理，避免影響未來公寓大廈管理。

受詢人簽章：

書面意見2-1

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：東小姐 02-27814750#1785

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年4月3日
發文字號：台財產北改字第10700087060號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴府為臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44筆土地都市更新事業計畫案」，訂於107年4月19日舉辦聽證會議乙案，本分署不克派員出席，請查照。

訂

說明：

一、依貴府107年3月29日府都新字第10730473902號函辦理。

二、查財政部106年6月2日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

線

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。

(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

臺北市政府 1070403
AAAA10711693800

1.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。三、查更新單元範圍內涉本署經管同小段773地號國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積49平方公尺，占更新單元總面積2,110平方公尺之比例為2.32%，本案採權利變換方式實施，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

三、經審視事業計畫書（聽證版）內容，並未載明國有土地處理方式，請貴府責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。另請實施者依國有地權利價值至少規劃一分配單元（含一車位）。

四、旨述都市更新事業計畫案，茲提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達41.62%，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)本案共同負擔比例32.23%，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。

(三)本案國有土地比例2.32%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(四)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。

(五)實施者所訂選配原則之「更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1樓住戶由更新後1樓往上分、頂樓住戶由更新後頂層往下分」、「原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則」及「汽車位及機車位統一公開抽籤選擇」部份，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

五、副本抄送臺北市政府都市發展局（依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例2.32%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更

新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜）。

正本：臺北市政府
副本：臺北市政府都市發展局 電2018-04-03文 12:08:12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 03 分。