「擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證紀錄

壹、聽證時間：111年12月20日（星期二）上午10時

貳、聽證場所：桃園市政府住宅發展處406會議室

參、主持人：許委員阿雪＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　　**紀錄：**林雅婷

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出(列)席人員：詳簽到簿

陸、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略

柒、聽證過程：

一、 發言次序: 1

(一) 發言人:財政部國有財產署北區分署桃園辦事處

1、 ■案件當事人、□其他利害關係人、■桃園市政府住宅發展處代為宣讀

2、 書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、 陳述或發問要旨：(詳書面意見 2-1)

(1) 本案共同負擔比例達 70.84%，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。

(2) 自本案完成產權登記且驗收完成的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。又本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

(3) 另查本案更新單元範圍外實施者擬協助興修改善更新單元東側部分未開闢完成之計畫道路，涉本署經管楓樹段 177 地號、精忠段 1446-2、1447-2、1448-1、1449-1、1449-4 地號國有土地，爰請貴府先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

(一) 受詢人:弘傑開發事業股份有限公司

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) 本案都市更新共同負擔提列金額依市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，惟為考量地主共同負擔實施者也於報核當時酌予調降以下更新成本費用項目：
(1)營建費用：未提列物價指數處理、樓高加成及相關特殊工程費用。
(2)管理費用：人事行政管理費率上限 5%，本案提列 3%；銷售管理費率上限 5.67%，本案提列 3%；利潤及風險管理費率上限 12.5%，本案提列 3%。
實際共同負擔比率仍依後續審議會結果為準。

(2) 除了管理費、水電瓦斯費等相關費用為全案統一自「通知」交屋日起由所有權人負擔外，其餘遵照辦理。

受詢人簽章:

（二） 受詢人：住宅發展處

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：

遵照辦理，有關更新單元東側部分未開闢完成之計畫道路，後續由市府權責單位先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

受詢人簽章：陳怡芸

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

地址：330231桃園市桃園區三元街152號4F
聯絡方式：東小姐 033379156#212

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年12月14日
發文字號：台財產北桃二字第11108125260號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於111年11月29日召開「擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府111年11月29日府都住更字第1110331055號開會通知單辦理。

二、本案共同負擔比例達70.84%，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、自本案完成產權登記且驗收完成的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。又本案防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

四、另查本案更新單元範圍外實施者擬協助興修改善更新單元東側部分未開闢完成之計畫道路，涉本署經管楓樹段177地

都市更新科收文:111/12/14
1110350529　無附件

號、精忠段1446-2、1447-2、1448-1、1449-1、1449-4地號國有土地，爰請貴府先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

正本：桃園市政府
副本：電子公文交換章 2022/12/14 13:40:42

主任　陳　文　彰

二、 發言次序:2

(一) 發言人:龜山區楓福里里長薛[redacted]岳

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) 東側未開闢 12M 計畫道路為交通瓶頸點，是否開闢自行車道及道路施作?

發言人簽章 薛[redacted]岳

(二) 受詢人: 弘傑開發事業股份有限公司

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:

實施者依據 110 年 5 月 7 日第二次更新單元研商會議決議辦理 ：因基地東側為未開闢之 12 公尺寬都市計畫道路，故本案自南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮 12 公尺，未來配合水務局施作自行車道或人行道鋪設。

受詢人簽章:

捌、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。

玖、主持人結語:

一、 依都市更新條例第 33 條規定，本次聽證紀錄將作為後續桃園市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 請實施者將本次聽證紀錄納入後續計畫書。

三、 聽證紀錄將於聽證結束兩週後上網供閱覽，請至桃園市政府住宅發展處網站，https://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp 查詢。

拾、散會: 11 時 30 分。