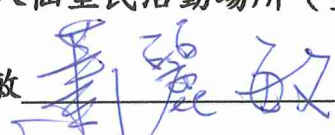


臺北市政府辦理「變更臺北市北投區奇岩段五小段444地號等
7筆土地」都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國107年11月30日（星期五）15時00分
聽證場所：北投區八仙里民活動場所（臺北市北投區中央南路二段33號）
- 貳、主持人：蕭委員麗敏 （簽名） 記錄：楊祖恩
- 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 1-1。

(二)受詢人：康丞開發股份有限公司 曾經理銘杉

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)本案事業計畫 105 年 7 月 21 日准予核定實施，本次變更僅為建築設計辦理變更，財務計畫依評價基準日調整修正。

(2)本案 105 年 1 月 21 日及 107 年 5 月 16 日經都市設計委員會准予核定實施，僅建築設計變更，其餘依相關規定辦理。

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：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國107年11月21日
發文字號：台財產北改字第10700325020號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於107年11月30日舉辦富都新開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區奇岩段五小段444地號等7筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府107年11月13日府都新字第10760063913號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案更新容積獎勵達37.56%（不含容積移轉），仍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，其規劃設計應以土地所有權人需求為主。

(二)本案申請容積移轉30%，容積移轉費用計新台幣7,369萬2,144元，既成本共同負擔、利益共享，仍請實施者依本分署107年6月14日台財產北改字第10700163510號函說明二、(五)辦理。

(三)本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列，是否符合該綠建築標章所

臺北市府 1071121



AAAA1072141275

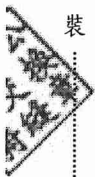
規範相關節能指標及使用建材、設備是否符合前述造價要項所提等級，仍請實施者說明並予修正。

(四)依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。請實施者依前述規定辦理。

(五)本案共同負擔比例達37.74%，較前次幹事複審時之37.7%上修，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。

(六)本案國有土地比例5.21%，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。

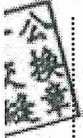
(七)本署經管旨案更新單元範圍內同小段444、457-3地號2筆國有土地更新前權利價值較幹事複審時下修，且因共同負擔費用增加，故本次共同負擔比例較幹事複審時上修，致本署經管上開國有土地更新後應分配權利價值下修，應領取之差額價金亦下修，請實施者說明並檢討，以維國產權益。



(八)本案前經貴府都市發展局以107年3月7日北市都企字第10730014500號函表示，本署分回之3戶住宅單元經初步檢視皆符「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」之居住單元類型、坪數與格局，且本分署業以107年3月23日台財產北改字第10700060440號函復該局本署國有土地之取償方式，是請貴府儘速依本分署106年12月27日台財產北改字第10600355330號函辦理，並請於本案舉辦聽證會時，應一併周知相關參與人關於本案住宅政策，務請重視。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局

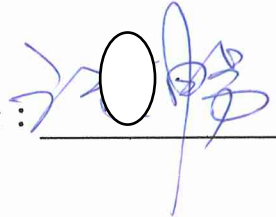


二、發言次序：2

(一)發言人：江○暢

- 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)本人不參加本都更案。

發言人簽章：



(二)受詢人：康丞開發股份有限公司 周總經理慶康

- 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)江先生說實施者沒有說清楚，但他也有參加106年10月31日協調會，可能相關條件未能滿意，實施者提出願意依更新後權利變換價值提前價購。

受詢人簽章：



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 18 分。

