

臺北市政府辦理「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等

10 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 8 月 30 日（星期五）16 時 00 分

聽證場所：北投區民活動中心（臺北市北投區新市街 30 號 6 樓）

貳、主持人：簡委員裕榮  (簽名) 記錄：曾少宏

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：築璟都市更新有限公司 范植祥

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)容積獎勵爭取係以地主需求為最大考量，一切依照相關法令規定申請，本案擬申請之容積獎勵原先額度為 40.55%，經過多次調整後，考量整體開發效益、降低對周遭環境之衝擊，下修至 39.67%，後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會核定通過內容為準。

(2)本案合法建物拆遷補償費其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，詳見報告書 P14-3，表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表。

(3)本案各費用提列項目均依照臺北市公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定並遵照幹事意見進行修正，共同負擔比例由原先 41.74%調降為 41.64%。

(4)報告書內第二十章其他應表明事項，有註記本案實施方式採權利變換，依處理原則第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點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，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。有關法令修正發佈將依據新版法令內容配合調整修正。

受詢人簽章：

范植祥

(三)受詢人：景瀚不動產估價師聯合事務所 洪啟祥估價師

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)本案基地臨路條件為六米巷道，出入動線較差且鄰近多為老舊建物，視野景觀較差，故價格為60萬/坪餘。
- (2)本案價格日期為民國104年7月15日，將來事業計畫核定後，於權利變換計畫報核時，依相關法令確定價格日期，再行評估當時價格日期時，合理市場價格。

受詢人簽章：

洪啟祥

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：臺北市政府

發文日期：中華民國108年8月19日
發文字號：台財產北改字第10800238580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區大業段三小段381地號等10筆土地都市更新事業計畫案」，訂於108年8月30日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府108年8月13日府都新字第10760134613號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)本案容積獎勵達39.67%，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)依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
 - (三)本案風險管理費係以上限提列，共同負擔比例為41.64%，請實施者說明費率提列理由並予修正調降，以維參與者權益。
 - (四)本案共同負擔比例達41.64%，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。

(五)事業計畫書第5-15、15-8頁，有關本案暫估二樓以上住家單價約為60餘萬元/坪、停車位單位約為206萬餘元/席，較更新單元周邊行情成交價格單價(住宅最高為64萬元/坪、平面車位為250萬元/席)為低，請實施者應予檢討並於權利變換確實修正。

(六)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正發布，爰請實施者修正計畫書內國有土地處理方式之處理原則法規修正日期及得依都市更新條例第46條規定讓售予實施者之法據。

正本：臺北市政府

副本：



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：陳●輝

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。

(二)受詢人：築璟都市更新有限公司 范植祥

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)實施者團隊會持續與地上戶溝通協調，以符合消防通道達 4 米之要求。

受詢人簽章：范植祥

(三)受詢人：臺北市都市更新處 李怡伶 副工程司

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

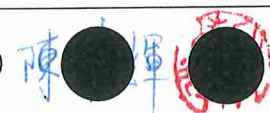
2、答復要旨：

(1)本案採事業計畫與權利變換計畫分送，目前為事業計畫聽證作業階段，待聽證結束後會辦理審議會審議，審議通過後辦理核定作業。

(2)本案採舊法，故事業計畫核定後 2 年內報核權利變換計畫。

受詢人簽章：李怡伶

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|--|--|
| 案 名 | 「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」 |
| 陳 述 意 見 人 | 姓名：陳●輝 (簽名及蓋章)  身分證統一編號：■■■■■■■■■■ 通訊地址：臺北市北投區中央里 13 鄰中正街 ■■■■■■■■■■ 聯絡電話：■■■■■■■■■■ |
| 土 地 建 物 權 屬 座 落 位 置 | 土地：大業段三小段 ● 地號 建物門牌：中央南路(街)一段 ● 巷 弄 ● 號 樓 |
| 相 關 意 見 | 一、首先感謝臺北市政府重視我們這個地方將我們劃為公劃更新地區，表示市政府也認同我們這個區域需要更新，但我們這個案子自 100 年開始談起，至今也過了八年，好不容易到了今天聽證會，這段期間也有長輩往生等不到新房子，懇請市政府能多幫忙，加速審議，讓長輩能儘快完成房屋重建心願，在此表達感謝。 二、有詢問實施者目前這個案子為什麼要審查這麼久，經了解本基地連接計畫道路上有之前就蓋好房屋，致使六米計畫道路變不到 4 米，未達最小消防通道四米的要求，而使本案無法繼續審查下去，請問這個道路開闢，該戶不在我們更新單元內要怎麼拆？這個不應該讓我們這個基地去處理，建議市政府要拿出魄力，公共安全問題，政府要自己處理，不能全部叫老百姓處理，我覺得這個不合理，也反應我們地主的心聲。 |
| 中 華 民 國 | 年 月 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。 |

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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

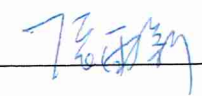
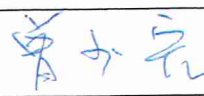
玖、散會：16 時 22 分。

臺北市政府辦理 嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿

- 一、聽證期日：108 年 8 月 30 日（星期五）16 時 0 分
二、聽證場所：北投區民活動中心（臺北市北投區新市路 30 號 6 樓）
三、聽證主持人：簡裕榮委員  記錄：曾少宏
四、出席人員及相關單位簽到：

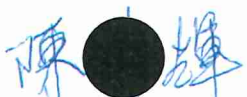

| 姓名 | 簽名處 | 備註 |
|-----------------------------------|---|--|
| 聽證諮詢委員 張雨新委員 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 臺北市北投區公所 | | <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 臺北市北投區中央里 里長 | | <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 公有土地管理機關 財政部國有財產署 財政部國有財產署北區分署 | | <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 臺北市都市更新處 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

臺北市政府辦理 嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」


聽證 簽到簿

- 一、聽證期日：108 年 8 月 30 日（星期五）16 時 0 分
 二、聽證場所：北投區民活動中心（臺北市北投區新市路 30 號 6 樓）
 三、聽證主持人：簡裕榮委員 記錄：曾少宏
 四、受通知人簽到：



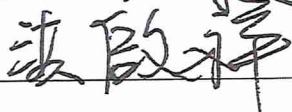
| 姓名 | 簽名處 | 身分證字號 | 地址 | 電話 | 備註 |
|------------------------|--|-------|------------------------------|----|---|
| 土地及合法建築物所有權人 | | | | | |
| 陳●輝 |  | | 臺北市北投區中央里 13 鄰 中正街●巷●弄●號 | | <input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●清 |  | | 臺北市北投區中央里 15 鄰 中央南路一段●巷●號 | | <input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 中華民國/ 財政部國有財 產署" | | | 臺北市大安區光復南路● 巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

| 姓名 | 簽名處 | 身分證字號 | 地址 | 電話 | 備註 |
|--------------|-----|-------|----------------------------|----|---|
| 財政部國有財產署北區分署 | | | 臺北市大安區忠孝東路四段●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 周●琴 | 周●琴 | | 臺北市文山區景華里22鄰景興路●巷●弄●號●樓 | | <input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女 |
| 許●卿 | 許●卿 | | 臺北市北投區振華里9鄰榮華三路●巷●弄●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●棋 | | | 臺北市北投區振華里26鄰明德路●巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●明 | | | 臺北市北投區中央里14鄰中央南路●段●巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●和 | | | 臺北市北投區桃源里1鄰新興路●巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●枝 | | | 臺北市北投區中央里15鄰中央南路一段●巷●弄●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●輝 | | | 臺北市北投區中央里15鄰中央南路一段●巷●弄●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

| 姓名 | 簽名處 | 身分證字號 | 地址 | 電話 | 備註 |
|---------------|-----|-------|------------------------------------|----|---|
| 陳●誠 | | | 臺北市北投區中央里14鄰 中央南路一段●巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●松 | | | 臺北市北投區中央里15鄰 中央南路一段●巷●弄 ●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●珠 | | | 新北市三芝區福德里3鄰土 地公埔●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●珠 | | | 新北市三重區錦江里16鄰 河邊北街●巷●號●樓 之1 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 嘉興發股份有 限公司 | | | 臺北市北投區大興街●號 ●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 李●穎 | | | 臺北市北投區奇岩里23鄰 崇仰九路●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●城 | | | 臺北市北投區中央里26鄰 光明路●巷●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 陳●慧 | | | 臺北市北投區溫泉里7鄰溫 泉路●巷●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

| 姓名 | 簽名處 | 身分證字號 | 地址 | 電話 | 備註 |
|-----|---|-------|--------------------------|----|---|
| 吳●山 | | | 臺北市北投區八仙里8鄰立 農街一段●號●樓 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 洪●惠 | | | 臺北市南港區北港里23鄰 興南街●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 洪●元 | | | 臺北市北投區中央里14鄰 光明路●巷●號 | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 王●化 |  | | 臺北市萬華區福星里3鄰開 封街二段●號●樓 | | <input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

實施者團隊

| 單位 | 簽名處 | 備註 |
|---------------|--|--|
| 嘉興發股份有限公司 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 奚茂恩建築師事務所 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 景瀚不動產估價師聯合事務所 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| 築璟都市更新有限公司 | | <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

臺北市政府辦理 嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：108 年 8 月 30 日（星期五）16 時 0 分

二、聽證場所：北投區民活動中心（臺北市北投區新市路 30 號 6 樓）

三、聽證主持人：簡裕榮委員

記錄：曾少宏

四、其他到場人簽到：

| 姓名 | 服務單位 | 身分證字號 | 通訊地址 | 聯絡電話 | 備註 |
|----|------|-------|------|------|---|
| | | | | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| | | | | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| | | | | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |
| | | | | | <input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 |

受 = 7
其 = 0
男 = 6
女 = 1

委任書

茲委任 周○玲 代理本人出席臺北市政府辦理之「擬訂臺北市北投區大業段三小段381地號等10筆土地都市更新事業計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致 臺北市都市更新處

委任人：周○玲 (簽名及蓋章)

身分證字號：[REDACTED]

地址：臺北市文山區景興路 [REDACTED]

電話：[REDACTED]

受任人：周○玲 (簽名及蓋章)

與委任人之關係：母女

身分證字號 [REDACTED]

地址：臺北市文山區景興路 [REDACTED]

電話：[REDACTED]

中華民國 108 年 8 月 29 日