

臺北市政府辦理「變更臺北市北投區溫泉段四小段 559 地號等  
36 筆土地」都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 108 年 3 月 12 日（星期二）16 時

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：蕭委員麗敏  (簽名) 記錄：蕭萱

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：臺北市政府財政局

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：冠霖都市更新事業股份有限公司 林婁綺

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。

受詢人簽章：

林婁綺

二、發言次序：2

(一)發言人：魏○玲

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：魏○玲

(二)受詢人：寬泉聯合建築師事務所 邱仲歆

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)612 地號與鄰地合併建築後，可達最小基地規模，單獨興建無問題。

(2)興建所需法定汽機車位需在自己的基地內處理。

(3)圖面上 612 地號只是建議圖面，並非強迫，將來欲留設騎樓或退縮無遮簷人行道自行決定。

(4)612 地號現況建築物後門出入可直接通達大興街側 4 米退縮人行道，維持現有動線不變。

(5)消防救災均依相關法令辦理，符合規定不影響救災，後院深度及後深度比都依現行規定留設。

(6)嫌惡設施並無集中設置在鄰地 612 地號建築物側。

受詢人簽章：邱仲歆

三、發言次序：3

(一)發言人：魏○玲(第二輪)

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)不同意本案採 168 方案，本案仍有爭議。

(2)第一輪回覆未如實回答 2~6 的問題，例如：我們希望調整基地面寬，願意去畸零地調處委員會，並已提供實施者汽機車停車位解決方案，希望實施者不應刻意刁難，應釋出善意，並不影響更新案興建面積。

(3)針對第 6 點實施者僅口頭回覆，並未出示電路配線圖，以茲證明。

發言人簽章：魏○玲

(二)受詢人：臺北市都市更新處

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：

(1)本案非 168 專案，考量本案建物已全數拆除且配合搬遷，故市府會在行政審查時間上予以協助。

受詢人簽章：陳品宏

(三)受詢人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全

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)本案基地範圍已在 105 年 12 月 23 日第 268 次審議會決議排除 612 地號於更新單元外，另本案基地其他土地所有權人亦配合分割 611-1、712-4 地號土地，故未納入本案更新單元之其餘土地與 612 地號合併後可單獨興建，已無涉畸零地問題。

(2)毗鄰房屋後續興建，後門已可以通達基地留設之退縮人行步道，不影響後門進出。

(3)大樓設計嫌惡設施配置位置，可參閱事業計畫 10-24 頁圖 10-3，已明示標示，並無涉水電圖說提供。

受詢人簽章：林育全

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。」

(依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條、都市更新條例施行細則第 6 條)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 50 分。

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓

承辦人：李欣羽

電話：02-27208889/1999轉6300

電子信箱：hsinyu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年3月8日

發文字號：北市財開字第1083001664號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關本府辦理麗源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區溫泉段四小段559地號等36筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本府108年2月15日府都新字第10760148223號函辦理。

二、本府訂於108年3月12日辦理旨揭都市更新案之聽證，本局意見如下，並請貴處納入聽證意見：

(一)交通影響評估合約書未有合約金額，請實施者補充。

(二)本案提列都市更新規劃費用如係以原變更事業計畫版本提列，亦請檢具實際合約佐證，另提列金額亦請實施者確認。

(三)合法建築物拆遷安置費，安置期間仍建請依36個月提列，後續提請審議會審議。

(四)貸款利息之貸款期間仍建請依審議原則以36個月計算，後續提請審議會審議。

(五)目前本案共同負擔比例達42.25%，風險管理費依上限提

臺北市都市更新處 1080308



\*HOAA1083005926\*

裝

訂

線



列，建請調降，後續提請審議會審議。

正本：臺北市都市更新處

副本：



裝

訂

線



**變更臺北市北投區溫泉段四小段 559 地號等 36 筆土地  
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案**  
有關臺北市政府財政局(公地主)聽證意見回覆

- (一)遵照辦理，於下個版本補充交評合約清楚圖面。
- (二)本案規劃合約已檢附於事業計畫報告書附錄五-13~17 頁，提列金額部分亦維持與原變更事業計畫版本一致。
- (三)本案已依原核定之變更事業計畫申請建造執照(103 建字第 00193 號)，並自 104 年 6 月起發放拆遷安置費用，迄至 108 年 12 月申請建照止((本案預計 108 年 6 月核定加上申請建照六個月，預估額外支付安置費用共 54 個月，約為 5,200 萬元)，為保障地主之權益，確保更新期間能無虞的妥善安置，因敗訴而額外滋生之拆遷安置費用，全數由實施者自行吸收。本案拆遷安置費維持與原變更事業計畫版本一致提列 42 個月，並已經 102 年 3 月 25 日第 128 次審議會議通過，最後仍依審議會通過內容為準。
- (四)本案建築設計為一幢兩棟建築物，分別為 27 層及 21 層之高層建築並開挖至地下五層。本案貸款期間維持與原變更事業計畫版本一致提列 42 個月，並已經 102 年 3 月 25 日第 128 次審議會審議通過，最後仍依審議會通過內容為準。
- (五)
1. 本案已依幹事會意見由實施者自行吸收，因敗訴而額外滋生之費用近 8,900 萬元，共同負擔比例下降至 40.82%。惟依幹事會決議，依審議原則增加提列營業稅約 7,000 萬元，故本案共同負擔比例修正為 42.25%。
  2. 本案自 96 年擬訂事業計畫報核，已推動逾 10 年，目前原住戶同意數已達 100%，自 104 年 6 月起已搬離現址。實施者已全數自行吸收行政訴訟判決敗訴致撤銷前已支出之費用，且人事管理費及銷售管理費皆已調降為 3%及 5%，考量本案確實承受多種不確定性及相當高之風險，本案風險管理費之費率依法定上限值提列，最後仍依審議會通過內容為準。



台北市都更聽證意見書：

發文字號：都府新字第 10760148223 號

閱件人

不同意 168 票

1. 確保單獨興建的合法性

2. 依照實施者事業計劃附錄 8 所揭示，未來興建藍圖內並無 10 車位&8 位機車的設置空間，因此我們要求畸零地調處購買 613 地號約 3 米，以利調整面寬保留未來興建機械停車位空間！

強烈要求以地易地以 612 後段鄰近 602-2 面積換取 613 鄰近中央北路的面積，但不包含合法地騎樓地部分，面積找補！促進雙方土地更好使用方式

3. 附錄 8 內，鄰近大興街側配合都更開發需要我們提供”法定騎樓”用地，請解釋！為何未來獨自興建示意圖內，也要”限定”配合退縮無遮蔽人行道？再次申明，依法我們已完整劃出都更案，實施者未來興間建規劃不得影響& 任意限定我們日後單獨興間&建規劃自由！

4. 基於地目”田 602/602-1/602-2”是原有既有後巷，實施者優先承購獲取更多權利範圍並廢除後巷，此舉嚴重侵害到既有通行權，因此我們要求未來臨大興街車道(無障礙道路&坡道)可以擁有共同通行使用權利(事業計劃 010P:10-18 圖 10-1 )

5. 釐清 1F 管委會使用空間& 門廳上方是否是超高樓層建築？兩棟建築物內側，萬一發生高樓層火災，是必須要消防雲梯車協助，而此基地鄰近市場& 單線道雙向車道公車道，車流量繁忙，因此強烈建議沿 612 和 611 地界應設置 6 米寬的消防通道，以利雲梯車的消防使用！

再者，實施者宣稱保留 1.5 米退縮，事業計劃內所出示的皆是草圖，不是都審所用的藍晒圖，尤其(611&602-2)左邊四周轉角處，退縮明顯不夠！基於超高樓層設計，理應退縮四周到 6 米寬才足夠消防雲梯車消防使用！

6. 要求實施者出示電路配線圖，不得將所有嫌惡設施例如：空調& 大樓廢氣& 油煙排汗孔…等，不得刻意集中設置在我們房子周遭

魏君玲 魏子傑 魏君惠 魏子鈞

108 年 3 月 12 日