PDF Eraser Free

臺北市政府辦理「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段542-2地號等50筆土地」都市更新事業計畫(及權利變換計畫)案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國108年08月30日（星期五）10時00分

聽證場所：陽光區民活動中心（臺北市內湖區文德路66段38弄14號

貳、 主持人：簡委員伯殷＿＿＿＿＿＿(簽名)　　記錄：陳韻仔

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。

PDF Eraser Free

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：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：廣德開發股份有限公司　紀鴻政

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)第1點，特殊工程費用報核時提列7千多萬，經外審單位審查後為9千多萬，顧及權利人權益，仍以7千多萬提列。

(2)第2點，法定工程造價因小數點進位誤差，後續配合修正。

(3)第3點，誤植部分配合修正。

(3)第4點，本案100年報核，更新後價值於權利變換計畫階段時會重新檢討，屆時共同負擔比例會併同調整。

受詢人簽章：紀鴻政

PDF Eraser Free

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：陳映竹
電話：02-27208889/1999轉1171
傳真：02-27595666
電子信箱：a975072@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7月30日
發文字號：北市財開字第1083005092號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段542-2地號等50筆土地都市更新事業計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本府108年7月17日府都新字第10830129333號函辦理。

二、本府訂於108年8月9日舉辦旨揭都市更新案之聽證，本局不克出席，意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)第15-2頁表15-1，特殊工程項目費用包括制震壁工程與第15-10頁內容不符，請釐清。

(二)建築相關規費所列法定工程造價與表10-5建築面積檢討表不一致，請釐清修正。

(三)第15-16~15-18頁，重建費用（A）數值有誤，請釐清。

(四)本案共同負擔比例仍偏高(39.8%)，請實施者再檢討並調降共同負擔比例。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2019/07/30 09:54:33

臺北市都市更新處 1080730
HOAA1083018458

PDF Eraser Free

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：謝○章

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：基泰建設股份有限公司　蕭嘉洋

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) 後續會持續溝通協調。

受詢人簽章：蕭嘉洋

PDF Eraser Free

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段542-2地號等50筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：謝○章　（簽名及蓋章）謝○章 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市內湖區內湖路二段 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：碧湖段 三 小段542-2地號 建物門牌：內湖路 路（街） 二 段 2○ 巷 10 弄 ○ 號 ○ 樓
相關意見	不願意都更
中華民國 108 年 7 月 30 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聽證者，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。

臺北市都市更新處108.08.02
HOAA1083018053

108年8月10日到期

PDF Eraser Free

三、發言次序：3

(一)發言人：張○銖

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)施工期間44個月，但發放的安置費為36個月，請問這個改變的原因。

發言人簽章：張○銖

(二)受詢人：廣德開發股份有限公司　紀鴻政

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)拆遷安置費是依照審議原則提列，若大家希望以44個月提列，後續審議時會提出，爭取委員同意。

受詢人簽章：

PDF Eraser Free

四、發言次序：4

(一)發言人：林○墩

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3-1。

發言人簽章：林○墩

(二)受詢人：廣德開發股份有限公司　紀鴻政

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)第1、2點，分配原則及方式，本案以權利變換辦理實施，後續委由估價師辦理權利人更新前權利比例，再依此比例進行更新後價值分配，而非以所說分配方式計算。

(2)第3點，實施者擬分回A棟部分，依據規定實施者應分回18-30坪房屋才能爭取獎勵，後續依住戶的意願進行協商調整，目前並非定案。

(3)第4點，都市更新ΔF5-2開放空間獎勵僅限商業區，本案為住宅區無法申請，故於老舊公寓申請2.77%獎勵，獎勵非實施者獨拿，而會回歸給住戶，後續依權利變換方式辦理。

受詢人簽章：

(三)受詢人：基泰建設股份有限公司　蕭嘉洋

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)第5點，公設比依目前規劃計算，公設比取決於市場接受程度，且公設為權狀面積，會增加價值。

(2)第6點，本案目前同意比例為82%，實施者後續會持續溝通協調，若真無法取得100%同意，則依法辦理。

受詢人簽章：蕭嘉洋

PDF Eraser Free

台北市內湖區碧湖段 3 小段 542-2 地號等都更事業計畫案意見說明

提問人：內湖路 2 段 29 巷 3 號 住戶

一、分配原則：

100 年 7 月第一次公聽會上說明本案係以權利變換方式辦理，以住戶更新前的權利價值作比例區分，再依更新後的權利價值比例來作分配(第綜 37 頁)。所以依此分配原則係包含房屋及汽車停車位。

二、分配方式：

住戶可分配的房屋面積及車位數量，各戶面積不一，計算式是否如下：

(一)可分配之房屋產權登記面積=持有之土地面積x法定容積x(1+獎勵容積) x(1+銷坪係數) x分配比例。

(二)可分配之汽車停車位數量=(個人持有土地面積/本案土地總面積) x 更新後停車位總個數x分配比例。

三、本次聽證會版第 10-62 頁載明實施者擬分回 A 棟住宅：

就「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。(第 13-1 頁)

本案既以都更權利變換方式實施，依住戶所占權值比例來作分配，應以安頓現有住戶為優先目的，因此住戶應擁有優先選配之權利，怎能限制分配區域？因為本案看似有 A、B 棟共五種坪數選擇，扣除相近坪數，實為三種，其中 A 棟就佔了兩種坪數，住戶僅剩 B 棟 1 種坪數可選，豈不造成分配上的爭議，實有違反都更精神，本人在此表明此項須刪除。

四、有關申請容積獎勵部份：

依「都市更新建築容積獎勵項目／△F5-2 開放空間廣場」，實施者可申請容積獎勵(聽證會版第 10-4 頁)，惟在本案中實施者係依「老舊中低建築更新專案計畫容積獎勵／原則一、公共設施補充原則(公共使

PDF Eraser Free

用之廣場、綠地等開放空間)」，獲核准容積獎勵 2.77%(聽證會版第 10-6 頁)，第一、就社區整體而言，所申請的容積獎勵是開放本社區之空間廣場供大眾來使用，卻由社區全體住戶承受此結果，第二、因專案計畫容積增加，勢必稀釋其他住戶原有土地持分，這正所謂「貢獻所造成之負擔」。基於以上兩點本人要求此容積獎勵應回歸全體住戶。

五、公設比是否合理：

100 年 7 月公聽會記錄說明公設比約為 31.37%，但依現行規劃 5 至 21 樓室內坪數分別為：18.03 坪、27.75 坪、27.80 坪、39.74 坪，總坪數分別為：32.27 坪、53.94 坪、54.85 坪、71.73 坪，並以此計算各建坪單價，若依此計算公設比則分別為 44.12%、48.55%、49.31%、44.59%，這公設比是否過高？還是已將地下室車位坪數以建坪價格計算？

六、鑒於文林苑事件，本案希望能取得全部地上物所有權人的拆除同意書後，才能通知住戶騰空點交房屋，以免遇到類似情事發生。

PDF Eraser Free

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：10 時 37 分。