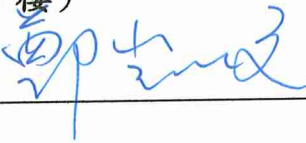


臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253-1 地號等
16 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 110 年 07 月 29 日（星期四）14 時 30 分

聽證場所：臺北市都市更新處 1703 會議室（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

貳、主持人：鄭委員凱文  (簽名)

紀錄：張文銓

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：交通部臺灣鐵路管理局(馬瑩珊代表)

1、☒案件當事人☐其他利害關係人☐臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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。

發言人簽章：馬瑩珊

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋

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：曾靖蘋

(書面意見 1-1)

臺鐵局

- (一)經檢視旨案權利變換計畫及地主應分配價值等資料，與本局 110 年 5 月 17 日依實施者所提資料函復選配方案時不同，故請實施者敘明原因及合理性。
- (二)因本局找補金額由約 77.51 萬元(領)增加至 2.16 億元(領)，故初步調整方向為：增選 F2 棟 1 戶辦公室，並調整停車位置及數量，詳細方案擬訂於下次審議會(預計 110 年 8 月中旬)前提供。
- (三)考量本案後續尚須經審議會審議，若涉及應分配價值變動，請實施者應於收受審議會紀錄起 14 日內提供修正後相關書圖及選配資料，並配合本局需求調整選配。

實施者回應：

- (一) 本案係依 110 年 3 月 18 日第二次公辦都更幹事複審會議審議結果調整建築配置，主要調整部分為 1. 原五樓公益設施整併集中配置於四樓，四、五樓平面配合調整、2. 辦公棟雨遮寬度原核准為 1 米，變更為 60 公分、3. 配合用途變更，停車位分配調整，汽機車位總數量不變；且前開調整內容業經臺鐵局以 110 年 3 月 31 日鐵產開字第 1100010507 號函同意在案。

又權利變換計畫內容係配合建築配置調整、估價修正並依權利變換相關辦法計算，致使臺鐵局應分配價值由 400.09 億元下降至 399.76 億元，並依台鐵局選配方案調整差額價金，原選配面積為 47,824 坪調整至 47,204 坪，找補金額調整為(領)216,413,552 元。

- (二) 實施者尊重臺鐵局因找補金額增加調整選配，後續將持續與臺鐵局溝通協調選配方案並配合辦理後續事宜。
- (三) 本案經審議會審議後，若涉及應分配價值變動，實施者將配合提供修正後相關書圖及選配資料，供臺鐵局調整選配。

二、發言次序：2

(一)發言人：新北市政府財政局(林燕雲代表)

1、☒案件當事人☐其他利害關係人☐臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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：林燕雲

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋

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 2-2。

受詢人簽章：曾靖蘋

110 年 7 月 29 日「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253-1 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會，新北市政府財政局發言意見如下：

一、事業及權利變換計畫：

第綜-2 頁：有關勘估標的及比較標的之個別因素調整分析，已整理調整率級距表，建請補充說明於估價報告書。

二、權利變換計畫：

- (一) 第 12-2 頁：本府應分配之價值相較於第 2 次公辦都更專案複審所提有減少之情形，請說明本府權利價值下降之原因。
- (二) 第 17-3 頁：關於建物登記清冊部分，目前將本府分回之 24 席停車位集中登載於 1 戶辦公室，請實施者協助以面積比率分算方式，將停車位分別登載於本府分回之 2 戶辦公室。
- (三) 第 17-3、17-4 頁：建物登記清冊內本府分回之 5F-F4-1 及 6F-F4-1 等 2 戶所載之層次有誤繕情形，請更正。

實施者回應：

- (一) 遵照辦理，後續配合補充說明於估價報告書中
- (二) 1. 本案係依 110 年 3 月 18 日第二次公辦都更幹事複審會議審議結果調整建築配置，主要調整部分為 1. 原五樓公益設施整併集中配置於四樓，四、五樓平面配合調整、2. 辦公棟雨遮寬度原核准為 1 米，變更為 60 公分、3. 配合用途變更，停車位分配調整，汽機車位總數量不變；權利變換計畫內容係配合建築配置調整、估價修正並依權利變換相關辦法計算，致使新北市應分配價值由 11.90 億元下降至 11.89 億元。
2. 遵照辦理，有關建物登記清冊部分，後續配合依「面積比率分算方式」分別登載於貴府分回之 2 戶辦公室。
3. 遵照辦理，將更正建物登記清冊層次誤繕情形。

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，<https://uro.gov.taipei> 查詢。

玖、散會：14 時 41 分。