

邑陽開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段四小段 392 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 11 月 25 日（星期一）上午 10 時

貳、地點：臺北市中山區行孝區民活動中心

（臺北市中山區民族東路 282 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由邑陽開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段四小段 392 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(403-1、403-2、403-4、403-6 及 403-7 地號土地)(書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)：

(一)查事業計畫書及權利變換計畫書第自辦公聽會-1~2 頁，自辦公聽會會議紀錄回應綜理表皆未登載本分署 113 年 3 月 17 日台財產北改字第 11300081580 號函意見，請修正。

(二)案涉財政部國有財產署經管同小段 403-1、403-2(抵稅地)、403-4(抵稅地)、403-6、403-7(抵稅地)地號 5 筆國有持分土地，使用分區為「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」，面積計 8.83 平方公尺占更新單元總面積 1,025 平方公尺比例 0.86%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則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，本分署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。請實施者於事業計畫書第 12-1 頁依上述內容完整載明。

(三)查事業計畫書第 13-5、13-6 頁，本案提列特殊費用為地質改良特殊工程及動力驅動停車設備二段橫移式，共提列新臺幣 1,811 萬 1,059 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」

辦理，並提請審議會審議。

- (四) 查事業計畫書第 13-8、附-70 頁，信託報價單已載明國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者修正。另本案請檢具信託合約並納入計畫書。
- (五) 查事業計畫書第 13-7、13-8 頁及權利變換計畫書第 8-9 頁，國有土地比例 21.45%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 12.42% 及廣告銷售管理費 6% 均以上限提列，且共同負擔比例達 40.51%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (六) 查事業計畫書第附-45 頁住戶管理規約第五條第二項，本案經常管理費自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。請刪除「通知」二字。
- (七) 請提供 3 家估價師事務所估價報告書供參。

三、文化局（書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀）：

- (一) 經查本案函詢基地範圍是否涉及文化資產相關事宜，本局業以 113 年 6 月 7 日北市文化文資字第 1133004993 號函（諒達）函復在案，請申設單位依前函辦理。
- (二) 經查旨案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟旨揭函詢基地之公有或公私有土地上有未登記建物，因未檢附建物權屬及年期證明資料，請自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。
- (三) 未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、規劃單位－程煦實業有限公司（吳龍坤經理）：

- （一）有關財政部國有財產署北區分署提出，本案自辦公聽會會議紀錄回應綜理表未登載書面意見部分，將補充書面意見於自辦公聽會紀錄回應綜理表中。
- （二）有關財政部國有財產署北區分署及文化局所提書面意見，實施者均將於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

五、學者專家－蕭麗敏委員：

- （一）以下兩個建議，給地主及實施者團隊；因為都市更新審查程序比較長，所以，建議地主有任何的問題，隨時跟實施者做反應與溝通，尤其是比較屬於個人的意見部分，如果可以跟實施者團隊事先做好溝通，大家也會比較安心。整個在執行程序上，如果沒有地主特別的不同意見，後續在審查的過程也會相對比較順利。
- （二）建議實施者針對同意比例，可能還有一些努力的空間，希望能夠讓同意比例越高越好。
- （三）請實施者團隊協助估價師做釐清，因為在分宗的部分，編號 1 是以同一使照為範圍，編號 10 是同一所有權人，可是在估價條件的第六點提到 403 跟 403 之 1，有土建持分比例不一致的問題，所以要請實施者團隊，尤其是建築師來協助確認，釐清編號 10 的 403 之 1 跟 403 之 6，有沒有在使照 70 年使字 1109 號基地範圍內，是不是法定空地？因為目前分宗是屬於不同分宗，但是，在選擇的檢視過程中，又發現可能有整個基地土建持分不均的情況，所以，要釐清在分宗部分的一個合理性，如果房地是有地關聯，理論上應該是同一宗土地的劃分。請實施者團隊與估價師釐清後，於幹事會審議後，併同其他審查意見一併做說明跟修正，以上的建議，謝謝。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會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。

捌、散會（上午 10 時 35 分）