

# 耕薪都市更新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三小段 347 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 3 月 11 日（星期五）下午 2 時 00 分

貳、地點：中山區長春區民活動中心

（臺北市中山區長春路 299 號 3 樓之 1）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：吳思寰

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新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三小段 347 地號等 2 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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是何芳子委員，是我們都市更新審議的現任委員，等等也會請委員給本案一些建議，另外有臺北市稅捐稽徵處在會議現場。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則

1. 發言的話請務必到登記發言區登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方式進行統問統答，發言時間為 3 分鐘。

二、所有權人-公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(340-1 地號及 347 地號部分權利價值)(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

- (一) 查本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 340-1、347 地號 2 筆國有(持分)土地及同小段 1650 建號等 16 筆國有建物，國有土地面積 448.36 平方公尺，使用分區為第三種住宅區，占本案更新單元總面積 2,031 平方公尺之比例為 22.08%，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，依都市更新條例第 46 條第 3 項臺北市政府第 3 款規定讓售予實施者，次依處理原則第 15 點，範圍內之國有建物併同坐落之國有土地處理，又依「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 頁依前述內容完整載明。

- (二)貴府都市發展局 110 年 9 月 30 日北市都企字第 1103065292 號函，本署已選配戶數未達貴府選取 15 戶規模，且房型規劃設計不符貴府興辦社會住宅之基準需求，本案暫不納入社會住宅興辦標的，爰國有土地處理方式續依上述規定辦理。
- (三)查事業計畫書第 9-1 頁，申請容積獎勵項目及額度表格載都市更新容積獎勵合計誤載為 100.45%，應釐正為 100.44%。
- (四)查事業計畫書第 10-2~5 頁，表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表內本署經管國有建物其所有權人誤載為「中華民國中華民國」，請修正。
- (五)查事業計畫書第 10-1 頁所載，本案其他土地改良物拆遷補償費採與所有權人協議核算，依持有該戶室內面積之 80% 以新台幣（下同）2 萬元/坪計價，又 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定其他土地改良物拆遷補償費以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，請實施者說明是否依前開規定計算提列，以維參與者權益。
- (六)查事業計畫書第 13-2 頁提列拆遷安置費用（合法建築物）82,36 萬 1,697 元，與「拾、拆遷安置計畫」表 10-1 核有不符，請實施者說明。
- (七)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，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (八)本案國有土地比例 22.08%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 41.73%，請貴局責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (九)請實施者於事業計畫維護管理及保固事項加註下列事項：
- 1、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水

電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

2、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。

(十)國有土地選配時權利價值為 7 億 4,417 萬 1,606 元，現公開展覽版為 7 億 4,268 萬 0,991 元，減少 149 萬 0,615 元，請實施者說明合理性。

### 三、學者專家—何芳子委員：

(一)本案申請原容大於法容及海砂屋獎勵額度均應檢附相關佐證文件。

(二)申請 11.37%退縮人行步道獎勵應補附範圍及計算式。

(三)1F 喬木植栽多數在開挖範圍內，請補附剖面圖標示覆土深度確實達 1.5 公尺。

(四)2F 露台及屋突一樓喬木植栽，均請補附剖面圖標示符合規定之覆土深度。

(五)無障礙停車位三部分別設置於 B2~B4，請盡量設置於接近地面層，另選配人依規定應符合條件或提供公共使用。

(六)本案申請容獎的充電車位應為公共使用並納入公共使用汽車停車位，宜將其編號載明，並於選配原則內註明並納入住戶管理規約載明。

(七)簡報 P.59 載明權變關係人 49 人，45 人申請選配，3 人未申請，另 1 人情形請補充。

### 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吉權利變換計畫內參考並回覆。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（下午 2 時 30 分）