

永陞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段 400 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 31 日（星期一） 下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市北投區石牌區民活動中心

（臺北市北投區自強街 61 巷 6 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永陞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段 400 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」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（張雅婷）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唐惠群委員，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。等以下的流程會請實施者做 10 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—謝■■■（義理街■■巷■■號■■樓）（書面陳情）：

- (一)我們義理街■■巷這一棟建築物共24戶，其中23戶已同意參與都市更新，由永陞建設股份有限公司擔任實施者申請辦理都市更新案，我們住戶都等的很辛苦，希望都更處可以加速辦理本案，使我們社區可以盡快改建完成。

三、所有權人—財政部國有財產署(403-2、403-3地號)(書面意見)：

- (一)查事業計畫書第12-1頁拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，請實施者依本分署111年3月25日台財產北改字第11100084900號函說明二(一)登載。
- (二)經審視案附事業計畫書第15-2頁容積移轉資料仍有闕漏，請實施者依本分署上述111年3月25日函說明二、(二)再行檢視並提供。
- (三)國有土地比例13.45%，本案人事行政管理費5%、風險管理費16%及廣告銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達51.83%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (四)查事業計畫書第14-2頁載為有效管理服務以及如期繳納公共水電費等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金，惟查本案已規範經常管理費，且實施者應提列公寓大廈公共基金，又公共設備水電費由各住戶依持有建物坪數比例分擔，爰本分署不同意預繳管理周轉基金。

四、實施者—永陞建設股份有限公司 呂京樺：

- (一)各位住戶大家都希望都市更新的進程可以加速，實施者一定會加速完成都市更新的作業，後續也敦請都更處盡力協助審查。
- (二)先有關國產署意見：

1. 事業計畫報告書內第 12-1 頁，有關分配使用原則，實施者後續將於報告書內修正。
2. 目前容積移轉相關成本尚以市場行情估算，未來依照實際金額並檢附相關證明文件於計畫書內，其餘闕漏部份，實施者後續檢視一併修正。
3. 目前本案各項管理費率是依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列各項費率，未來實際費率依照審議委員會通過之相關數值為準。
4. 有關管理周轉基金預繳一定金額，本案地主及未來客戶皆比照辦理，建議國產署應比照辦理，以維持大樓有效管理。

五、學者專家—唐惠群委員：

首先恭喜大家又往前邁進一步，我想也要鼓勵一下實施者，因為還缺一位所有權人即達 100%同意，臺北市都市更新有 168 專案，只要達到 100%同意的話，市府會用最快的速度協助審查，現在審議會召開頻率及次數更甚以往，期盼實施者能努力溝通協調。接下來有幾個意見提供一下：

- (一) 本案因基地條件因素，地下室的車道設計上面請實施者注意結構安全。
- (二) 財務計畫部分看到最後的總數是負十幾億應該是不會有這種數字，提醒修正一下。
- (三) 再來就是有關容積移轉前後效益的比較，可能再多做一些比較，將來你們在面對審議的時候都會面對到，以上。

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（下午 3 時 30 分）