

臺北市北投區關渡段一小段 468-6 地號等 2 筆及關渡段二小段 536 等 5 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段一小段 468-6 地號等 2 筆及關渡段二小段 536 等 5 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 12 月 6 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區關渡區民活動中心

（臺北市北投區大度路三段 301 巷 1 號 1 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：張彤雲

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，歡迎大家來參加由臺北市北投區關渡段一小段 468-6 地號等 2 筆及關渡段二小段 536 等 5 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段一小段 468-6 地號等 2 筆及關渡段二小段 536 等 5 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。等一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—林○○（現場登記發言 537、539、540 地號土地）：

- (一)請教權利變換我現在是 1/47 變成 1/97 的時候，請問土地怎麼分配？增值稅如何分配？我的土地少了要怎麼處理？實際權狀和登記相比，登記少了 9 點多平方公尺，權益如何分配？土地怎麼徵收？權利多少給我？請敘明後我們再決定是否要處理。

三、所有權人—財政部國有財產署：

- (一)查計畫書內 111 年 7 月 2 日自辦公聽會回應綜理表未登載本分署 111 年 6 月 27 日台財產北改字第 11100195630 號函意見，請實施者將本分署意見登載於回應綜理表內文，以符實際並維護國產權益。
- (二)計畫書內臺北市都市更新審議資料表辦理過程之事業計畫自辦公聽會日期誤載，請修正。
- (三)國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含國有土地，並確實載明於計畫書。另依 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，信託

管理費用於事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，經查計畫書附錄十、相關合約與費用證明文件內文未見報價單，請實施者依前述規定辦理。

- (四) 本案是否屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，得不提列營業稅案，請貴會說明之。
- (五) 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，且共同負擔比例約達 45.24%，請修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (六) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - 2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (七) 副本抄送貴府工務局水利工程處，貴處業以 111 年 7 月 5 日北市工水下字第 1116037909 號函復同段一小段 468-6 地號國有土地無保留公用需要，惟尚未查復辦理變更非公用財產進程及是否委託本分署參與都市更新，請儘速依本分署 111 年 7 月 8 日台財產北改字第 11100208910 號函辦理，以維國產權益。

四、規劃單位－冠霖都市更新股份有限公司(林育全 總經理)：

- (一) 本案屬列管海砂屋，原來的原容積已降到原容積之 1.1 倍，是經過臺北市政府柯市長政策放寬，於今年 12 月 24 日前

報核事業計畫才能保住以原容積 1.3 倍進行重建；另本案是由更新會自行籌組，階段性任務是為了保住原容積 1.3 倍，所以採事業計畫跟權利變換計畫分送實施，本案背景先行敘明。

- (二) 發言地主提及土地如何分配及處理，於事業計畫結束會進入權利變換計畫階段進行估價，有關地價或稅務的改算會依照法令規定進行處理，本案清冊坪數登記皆以地政機關謄本登載為準。
- (三) 本案住戶不會自行出資，更新會的任務只是為了保住原容積 1.3 倍，目前社區刻正辦理建商遴選作業，已訂於 12 月 24 日召開會員大會，當天會有建商前來進行簡報說明，若林先生尚未加入社區通訊群組，建議林先生會後可加入群組一同討論。
- (四) 針對國產署書面意見，本案計畫書中有誤載處會再進行修正，另國有地不參與信託會在計畫書載明，有關本案事業計畫會按照共同負擔提列標準進行提列，後續配合審議調整或轉軌實施者後再行檢討修正，另國產署分回房地配合加註事項，敬悉此意見，會再轉知後續新實施者進行回應。

五、專家學者－唐惠群委員：

- (一) 各位地主大家早安，剛才規劃單位說明了個案進行方式，對於細部規劃設計部分我也不再贅述。提醒大家，第一段的工作是事業計畫，大家過往長期被建商跟地主合建之模式所框架住，我們這一階段只討論規劃設計跟容積獎勵為主題，下一階段會走權利變換，各位的分配會在下一階段出現。依據規劃單位說明，將來會有另一個出資人或更換實施者，但也不用擔心權益會受損，因為會需辦理重行公

展程序，或許新實施者針對規劃設計會有不同的想法或改變，都會讓大家知道。

(二) 海砂屋改建並不容易，那個區域也有不少海砂屋也還在努力，大家可以看到第二種住宅區代表的意義是：若各位的房子並非海砂屋，要蓋回去幾乎是不可能。今天剛好有柯市長最後任期的政策，所以今年 12 月 24 日前一定要把事業計畫送進去，要不然容積獎勵會被逐年遞減，大家應該共同努力走下去。

(三) 無障礙設施的部分，通案性的原則要納入選配，不管未來實施者是誰皆請載明清楚，謝謝指教。

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（上午 10 時 00 分）