

維正建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4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113年5月27日（星期一）下午2時0分

貳、地點：北投區唶哩岸區民活動中心

（臺北市北投區立農街一段366號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長(李惠閔 代)

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由維正建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4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李惠閔，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5分鐘發言時間

二、所有權人—王○○（許○○代）（163-2地號土地）（現場登記）：

(一)參與權利變換的權利人於交屋後需不需要繳房地互易稅。

(二)權利變換計畫表10-4停車位分配情形對照表，27號車位選配人是否有誤，請再確認。

(三)請說明本案拆遷補償費跟租金如何發放及領取。

三、北投區立農里 潘建榮里長：

(一)蕭委員、更新處的長官、實施者團隊及各位住戶代表大家好，住戶自己的財產參加都更，要用心去了解估價師估出來的價值分析，怎麼去選屋。

(二)實施者之前的建案於興建時，已經造成我們這邊住戶的困擾，以及財產的損失；簡報中預估本案施工期間約30幾個月，因位於立農街一段349巷1弄周邊住戶，先前有璞園建設及維正建設接連施工，影響住戶居家生活。且本案基地土質較鬆軟，周邊都為40幾年老舊房屋，請主管機關對於有關基礎工程審查計畫書圖時幫里民把關，不要有基泰建設大直案的情形發生，實施者團隊施工時，對附近里民的影響請降到最低，施工時請實施者團隊要跟住戶溝告知，聆聽住戶心聲。

(三)建議立農街一段349巷1弄道路出入口未開闢部分，是否可以合併開闢連接到西安街259巷，更新處是否可以讓實施者針對未興闢道路部分容積轉移順便開闢；另請教更新處，計畫道路未開闢，可以審查通過嗎？因為是跟案

件相鄰，希望可以開闢，不然永遠不會開闢，若可以開闢相通，是造福所有的居民。

四、規劃單位—當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)：

- (一)本案基地範圍面積未達1,000平方公尺，於申請劃定更新單元階段時依規定提請大會審議，依審議意見，本案於111年11月28日召開北側左上角（同小段171-1地號）鄰地協調會，更新單元北側為6公尺計畫道路（同小段171-1地號），為尚未開闢且未徵收之計畫道路，因參與更新意願比例低於更新單元範圍內參與更新意願，故未納入更新單元範圍內。
- (二)本案以權利變換方式實施，營業稅已包含在重建共同負擔項目中，交屋後權利人無須再支付營業稅。
- (三)權利變換計畫表10-4停車位分配情形對照表，27號車位選配人係為誤植，會配合修正。
- (四)權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知預定拆遷日，本案預定拆遷日為權利變換計畫公告期滿日起60天後，其拆遷補償費跟租金的費用，併同通知發放。

五、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一)針對比較重要的都更程序提醒跟說明，本案有13位地主，目前是100%同意，如果地主100%同意，且審議過程中無爭議，即可進入168專案的審查程序，更新處於行政作業上會協助讓案件順利快速的執行，另168專案的1，為100%同意且無爭議，所以提醒大家，如果對於都更有任何不清楚之處，隨時找實施者問清楚，也請實施者團隊針對地主問題要耐心持續提供協助，所有的意見在送審議之前都可以討論完成，若程序中很清楚案件內容，沒有不同的意見時，較不會讓程序受

到延遲。

- (二)168專案程序為公辦公聽會結束後，即召開幹事會跟權變小組會議進行審查，如申請容積獎勵項目、建築規劃設計等，有無符合相關建築法令及都更審議通案的規範，實施者及規劃團隊會綜合評估及修正，今天提出來的估價數字不會是定案的數字，會有估價背景委員提出意見後，再搭配容積獎勵或建築設計做適當的修正，依修正結果進行檢視本案估價的合理性與整體修正情形；當剛才所說之程序均完成後，如果仍維持100%同意且沒有爭議，就不用辦理聽證程序，如果地主對於經審查修正之結果有意見或有公開書面陳情，就會屬於有爭議的情形，須辦理聽證程序。因此提醒有任何問題隨時跟實施者諮詢及溝通是有必要的，如果大家都沒有意見，就會直接進到審議會審查，另外因為本案為事業計畫及權利變換計畫併送，依照審議會審查意見完成修正後就可以辦理核定，因此會比一般都更案審查程序快一些，主要是因為大家都有共識也沒有爭議，後續就會比較順利。
- (三)針對計畫書內容有幾個建議提供實施者及規劃團隊，首先是權變計畫選配原則第四點提到應分配價值與實分配價值的差異為5%，可能是實施者與地主溝通結果或是地主的需求，建議依一般通案以10%為原則，如選配完成沒有爭議就是往下續行；如果地主有換戶需求，建議地主跟實施者溝通協調。
- (四)因本案有三個車位屬於大公，分別是無障礙車位、垃圾車車位及充電車位，建議估價條件要載明這三個沒有納入選配的車位，評估之更新後價值才會跟實際一致。
- (五)有關里長提出之議題，基地右側為綠地，目前基地上方349巷1弄及左側西安街259巷，依照都市計畫內容均為6公尺計

畫道路，都更通案上若基地相鄰未達8公尺計畫道路，原則會希望先退縮2公尺，至少在基地這邊會比較開闊，但如果不是更新單元範圍內就沒辦法要求，範圍外的部分可能在後續幹事會審查時，再釐清里長所說的6公尺計畫道路是否完全興闢完成及可能處理方式。

(六)目前資料看起來車道出入口是位於左側計畫道路，在通行上比較沒有疑慮，原則上目前的規劃方案，也有實際交通動線可行性考量，後續納入審查議題進行討論，實施者依規定執行。

六、臺北市都市更新處－李惠閔：

(一)里長所提有關施工安全方面，或是對於周邊鄰居的一些影響等，後續實施者在申請建照時，應該要依照建築法令的相關規定辦理，包含進行鄰房鑑定等，後續施工時應該有相關規範要去遵守，謝謝里長的提醒。

(二)本案拆遷補償費及安置租金如何發放與領取，請實施者及規劃團隊後續再跟地主們詳細說明相關內容。

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（下午2時45分）。