

三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段433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8月30日（星期二）下午5時0分

貳、地點：臺北市士林區天母區民活動中心

（臺北市士林區中山北路7段154巷6號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長(李惠閔代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：蘇科

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，歡迎大家來參加由三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段433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副工程司李惠閔，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員，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 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—新北市政府財政局（433 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視旨揭計畫書，下列內容請轉知本案實施者予以釐清修正：

- (一)事業計畫第 12-1 頁：本案公有財產包含臺北市士林區天母段四小段 433 地號之新北市有土地，請補充說明。
- (二)事業計畫第 13-1 頁：
 - 1. 營建費用所載總樓地板面積與第 9-15 頁面積計算表所載不一致。
 - 2. 重建費用合計似有誤植。
- (三)事業計畫第 13-3 頁：貸款利息之貸款年利率、重建費用、計算式及計算結果似有誤。
- (四)事業計畫書第 13-4 頁：請釐清成本總價之正確性。
- (五)事業計畫書第 13-5 頁：表 13-1 營建工程標準造價計算表所載屋突 3 層樓高及地上 1 層營建面積與第 9-15 頁面積計算表所載不一致。
- (六)事業計畫書第 13-6 頁：請依提列總表規定補充鄰房鑑定費之鑑定戶數說明。
- (七)事業計畫第 13-6 頁：請補充都市更新規劃費用「其他項目」之計算式，並請依提列總表規定檢具合約影本佐證，以利檢核提列費用之合理性。
- (八)事業計畫書第 13-6 頁：估價費用請依提列總表規定，以實際合約金額認列並檢具合約影本佐證。
- (九)事業計畫書第 13-6 頁：請補充營業稅計算式數值，以利檢核提列費用之正確性。
- (十)事業計畫書第 13-7 頁：信託管理費請註明本案新北市有土

- 地不參與信託，並請釐清信託管理費是否已扣除公有土地。
- (十一)事業計畫書第 13-7 頁：風險管理費率似與提列總表規定不符，請釐清並詳列計算式。
 - (十二)事業計畫書第 13-9 頁：現金流量表多處數值似有誤，且與共同負擔金額不一致。
 - (十三)權變計畫書如涉有前述事業計畫書所提意見，請併同釐清修正。
 - (十四)權變計畫書第 10-1 頁：本案本市有土地更新後應分配價值未達最小分配價值，依本市通案均以分配更新後權利金方式參與都市更新案，本府並以 111 年 3 月 30 日新北府財開字第 1110575534 號函知實施者在案，爰有關本案本市有土地更新後應分配價值未達最小分配價值之處理方式，仍請依前述本府函復意見，修正本市受領更新後權利金之相關資訊並載明領取時點等內容。
 - (十五)本案後續請提供 3 家專業估價者之估價報告書，俾憑檢視鑑價結果之合理性。

三、學者專家—鐘少佑委員：

本案公聽會簡報第 33 頁不動產估價費為 255,000 元，是否有誤植，請規劃單位再釐清。

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 5 時 30 分）