

忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段360地號等5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112年3月8日（星期三）下午3時00分

貳、地點：臺北市南港區西新區民活動中心

（臺北市南港區成功路一段99號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(蔡彥廷代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：呂承嶸

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，歡迎大家來參加由忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段360地號等5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蔡彥廷，今天邀請專家學者是簡裕榮建築師。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)查旨揭範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

(二)次查玉成段二小段 361 地號土地為公有地，依文化資產保存法第 15 條，公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。請自行檢視如有上開情形，請檢送建物謄本、座落土地地籍資料、建物興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照，俾利本局進行文化資產價值評估。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署(361 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)財務計畫請補充信託費用提列計算方式，另國有土地不參與信託，請於費用提列內容或信託合約載明已排除國有土地。

(二)本案地籍整理費用以更新後新台幣(下同)29,000 元/戶提列，與臺北市 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」20,000 元/戶不符。

(三)事業計畫第 9-13 頁表 9-3 所載屋突 1、3 層及地下一層樓高與

第 13-4 頁表 13-2 不符。

(四) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 49.24%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(五) 權利變換計畫書第 7-1 頁表 7-1 所載更新後房地價值鑑價結果，建議依估價報告書所載項目及單價列載，以利核對。

(六) 事業計畫第 9-1 頁，申請案內建築物結構安全條件獎勵 7.32%，與計算方式所列 8% 不符。

(七) 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。

(八) 事業計畫第 12-1 頁，實施者將於事業計畫核定後申請專案讓售案內國有土地，惟權利變換計畫第 14-1 頁，事業及權利變換計畫核定後擬依都市更新條例第 54 條規定辦理更新範圍內房地禁止處分之限制登記，兩者處理方式有間，請實施者確認。

(九) 就領銜估價報告書(宇豐)提供意見，請實施者確認：

1、第 35 頁所載勘估標的 RC 結構與第 37 頁所載 SC 結構不符。

2、第 57 頁土地開發分析價格及比較價格倒置。

3、第 76 頁比較標的一之周邊條件調整比率總和誤植、比較標的三之金融機構距離漏載。

四、所有權人一陳○○(362 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)原址 1 樓主張分配成原址 1 樓(位於捷運昆陽站 1 號出口，捷運腳踏車停車位正對面)，勿分配其他樓層。
- (二)我方主張停車位分配 3 個車位。
- (三)我方主張衛浴(含管路)提供 3 套。
- (四)搬遷等由實施者先預支費用。
- (五)臺北市忠孝東路 6 段 403 巷 1 弄 1 號另有建物旁之土地約 5~10 坪，係非本案土地請求鑑界，請勿錯誤併入本案都更。
- (六)我方主張分配合理坪數，不須再補貼予實施者任何款項。
- (七)以上可再討論，敬請回函。

五、其他到場人-關○○(現場登記)

- (一)本案共同負擔比例過高。
- (二)目前建築設計坪數過大，地主都要補貼高額費用，是否能調整建築設計以符合地主可選配之需求。

六、實施者-忠泰建設股份有限公司(黃秀真 協理)：

有關地主提出的規劃設計意見，團隊回去會再討論，後續會再與地主溝通協調。

七、規劃單位-弘傑城市開發股份有限公司(楊立芝 規劃師)：

- (一)文化局意見，後續會配合辦理，檢送相關資料。
- (二)財政部國有財產署北區分署意見，第一點有關國有土地不參與信託部分，後續將於報告書中補充說明；第二點有關地籍整理費用，因本案後續會辦理產權信託，故依提列總表規定以每戶 29,000 元提列；第三點有關報告書所載數值不符，後續會配合修正；第四點有關各項管理費用均以上限提列部分，本案目前皆依提列總表規定提列，後續以審議結果為準；第五點有關權利變換計畫書更新後房地價值鑑價結果表現方式，後續配合修正；第六點有關結構安全獎勵部分，因本

案是以建築物所坐落的土地面積去回推全案容積獎勵額度，換算下來為 7.32%；第七點有關事業計畫加註文字部分，(一)水電費、管理費及瓦斯費本案配合通案是以「通知交屋日」起由實施者負擔，(二)相關文字會加註於報告書；第八點有關專案讓售及事業計畫內容，後續會配合修正；第九點有關估價報告書內容，後續會配合修正。

八、學者專家—簡裕榮建築師：

- (一)P. 4-1 相關都市計畫補充 108 年 1 月 18 日公告實施南港區都市計畫細部計畫通盤檢討，並檢視與本案是否有檢討修正。
- (二)建築計畫
 - 1、臨綠地用地側宜補充標示退縮開放空間是否為 4M 以上。
 - 2、地下室充電車位與裝卸車位宜補充標示。
 - 3、P. 9-60、P. 9-61 補充植栽覆土深度。
- (三)P. 11-1 分配與選配原則(三)與 P. 9-13 面積計算表內法定裝卸車位 7 部，不宜納入分配，宜補充檢討釐清。
- (四)財務計 P. 13-10 收入說明、權變計畫 CH7 更新前後權利價值及附錄九住戶管理規約之「裝卸車位」宜併入檢討修正或釐清。
- (五)領銜估價報告更新後評估地面層商業效應臨市民大道調整率-5%與忠孝東路調整率 0%(忠孝東路側尚有綠地用地)，建議檢討。

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 3 時 30 分）