# 首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆土地及南港段四小段 10 地號等 41 筆土地（共計 44 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 2 月 14 日（星期一）下午 3 時 0 分

貳、 地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(黃映婷代)

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：黃映婷

伍、 主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆土地及南港段四小段 10 地號等 41 筆土地（共計 44 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(黃映婷)承辦，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，鄭凱文與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各

位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

**二、 所有權人－郭[redacted](南港段四小段 192-3、192-4 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：**

1. 茲本人為台北市南港區南港段四小段 192-3、192-4 地號土地持分面積共計 2.56 坪之所有權人，經首泰公司要約參與系爭都市更新事業計畫案，而於民國 102 年 6 月 28 日簽立土地合建契約書（下稱系爭合建契約），約定雙方採合建分屋方式合作，由本人提供上開 2.56 坪土地作為建築基地，首泰公司則應在興建大樓後給付銷售坪 12 坪面積之房地，首泰公司並須規畫 15 坪至 20 坪之建物單位供本人選取。惟經查閱首泰公司所擬具系爭都市更新事業計畫案第二次公展圖說，該計畫任一地上層平面圖均無符合系爭合建契約約定內容之房地規畫，亦從未通知本人參與選屋程序，更遑論有簽立分屋協定之機會。則如系爭都市更新事業計畫案經審議通過而發布實施，首泰公司勢必無法交付符合系爭合建契約約定之房地，將造成本人之損失。

2. 本人前曾於 104 年 9 月 24 日及翌年 4 月間首泰公司辦理系爭都市更新事業計畫案第一次公辦公聽會時，多次具函貴處陳情。貴處於 105 年 5 月 12 日以北市都新事字第 10530931700

號函覆應依內政部營建署 100 年 8 月 24 日營署更字第 1000053438 號函旨，基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，並謂已另函促請首泰公司針對本人陳情內容詳予溝通說明。然首泰公司雖於 105 年 4 月 21 日以(105)首總發字第 889061 號函函覆「為顧全本案（指系爭都市更新事業計畫案）順利進行接受　台端（即本人）要求的條件，並依合建契約之約定履行」等語，惟均係空口白語，敷衍迄今，首泰公司所擬具系爭都市更新事業計畫案，無論是過去的第一次公展圖說或最近提出的第二次公展圖說，計畫案中任一地上層平面圖均無符合系爭合建契約約定內容之房地規劃，亦從未通知本人參與選屋程序，更遑論本人有簽立分屋協定之機會。

3. 系爭都市更新事業計畫案第二次公聽會將於 111 年 2 月 14 日下午 3 時假東新區民活動中心舉行，本人為確保首泰公司對系爭合建契約約定履行之誠意及能力，茲以本意見書書面，封臺北市政府 111 年 1 月 18 日府都新字第 11060　164863 號函旨所示「首泰建設股份有限公司擔任實施者所擬具之『擬訂臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆土地及南港段四小段 10 地號等 41 筆土地（共計 44 筆土地）都市更新事業計畫案』第二次公展圖說」，提出爭議。

**三、 所有權人-財政部國有財產署北區分署（南港段四小段 219-17 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）**

1. 查本案更新單元內涉本署經管四小段 219-17 地號國有土地，面積合計 21 平方公尺，占本案更新單元總面積 3,280 平方公

尺之比例為 0.64%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者修正事業計畫書第 20-1 頁內容。

2. 事業計畫書第綜-1 頁修正說明二、(二)所載戶數及停車位數調整數量與同頁表一修正內容不符，請實施者確認。

3. 本案規劃興建地上 23 層、地下 3 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，事業計畫第 15-3 頁(二)2.(1)營建費用所載地上層樓層數誤植，請實施者修正並說明使用鋼骨鋼筋混凝土建材之必要性及合理性。

4. 本案提列特殊工程-制震工程費用計新臺幣 3,815 萬 2,800 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

5. 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，且共同負擔比例達 42.82%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

6. 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。

7. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 0.64%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

**四、 臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)**

1. 經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

2. 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

或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

**五、 學者專家－鄭凱文委員：**

1. 本案後續會有層層審議,包括都審、都更的幹事會及委員會，接下來會針對審議重點做提醒。
2. 本案除了都更獎勵外，也申請了老舊公寓專案獎勵，雖然總申請容積量較之前降低，但也來達到 74.41%，未來審議上必須加強針對都市景觀與都市整體環境的公益性、無障礙設計、防災逃生等論述，也必須在圖面上做清楚的表達。
3. 本案有涉及廢巷，然所申請廢除的範圍有部分非屬更新單元範圍內，是否能依都市更新條例申請廢巷或是須依建管程序辦理廢巷，也請實施者團隊確認。
4. 依簡報第 17 頁一層平面的對照圖來看，本案車道出入口由東側移到西側是較好的規劃，因為東側有一現有巷，其現況是否有占用等不確定因素的存在，故認同本次車道的調整。惟須檢視東、西兩側及南、北臨路側之退縮空間是否規劃構想圖之規定。

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）