

興合力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一小段 504 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 1 月 24 日（星期五）上午 10 時 30 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 1 段 99 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（黃映婷代）

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由興合力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一小段 504 地號等 26 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，原會議主持人因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的黃映婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見)(523 地號土地)(由承辦科代為宣讀)：

事業計畫書第 13-5 頁載明信託管理費暫依營建費用千分之三提列，並扣除國有土地比例計算，然依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之信託管理費提列說明，事權分送案得檢具報價單方式提列，請實施者確認提列方式。

三、所有權人—王○○ 委任人：王○○(現場登記)(513 地號土地)：

(一)我們持有完整的土地與房屋，目前還沒有簽同意書，雖本案已經送件，但實施者沒跟我們說明清楚相關稅捐的問題，如營業稅、土地增值稅、契稅的問題，這些稅各要繳多少沒有告訴我們，以及怎麼計算，能不能講清楚一點？

(二)目前估價的部分也與市場有落差，與稅基會有甚麼樣的影響，實施者目前計算 100 多萬營業稅之計算方式我們也都不清楚。

四、所有權人—周○○(現場登記)(504 地號土地)：

不知道本案是否有達到防災型都市更新的門檻？如果適用的話，我們分回的坪數就可以再增加一點了。

五、其他到場人—許○○（闕梅莎議員辦公室主任）：

(一)闕議員一職以來都非常關心我們南港的產專區，也為了大家

爭取許多的放寬條件，也把第一類與第二類的問題排除掉了，讓產專區的都市更新案件能順利送件。

- (二) 未來有與需要跟市政府協調溝通的地方，議員這邊也會盡全力來協助，促進南港區的繁榮發展。
- (三) 本案規劃單位簡報很清楚，且同意比例也已經到達一定的比例了，祝本案順利進行，大家新年快樂。

六、南港區西新里-胡家場里長

- (一) 本案未有申請臺北市防災型都更容積獎勵，本案是否適用防災型都更容積獎勵，請實施者要跟住戶們清楚說明，基地是否作申請一定有原因，建議實施者一定要跟住戶們中份的溝通，才能達成共識。
- (二) 南港產專區幾乎只有三個里在做，且案子不多，所以有機會做要趕快，避免未來專案計畫被取消，未來只能維持工業區使用。
- (三) 本案後側停車場沒有納入本案範圍很可惜，但實施者已經有與他們充分溝通，至少範圍內的地主們是明智的，有相關疑問都可以來駐點諮商，祝福本案能順利進行，新年快樂。

七、規劃單位—李欣都市更新股份有限公司(李樹璇(協理))：

- (一) 本案因事權分送尚未進入信託階段，所以暫依往例提列，後續進入實質審查階段會請實施者及信託單位提供報價單作為提列依據。
- (二) 回應第一位發言所有權人王大哥，本案實施方式為權利變換，所以因權利變換發生的土地增值稅以及契稅都會有相關的稅捐減免，營業稅的部分，若您是選擇權利變換方式，營業稅就是納入本案共同負擔，但分回的比例就不如大家的合建契約高。
- (三) 有關本案是否可以適用防災型都市更新獎勵部分，經查本

案多數土地無法適用 113 年 3 月 28 日公告實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」之條件，本案於 113 年 5 月 10 日送件報核時，是為了爭取都市更新時程獎勵 10%，且本案屬第三種工業區，法定容積 300%加上都更獎勵 150%已達都市計畫 450%的上限，倘申請防災獎勵已超過容積 450%上限，是否可以爭取到防災獎勵需提至都市更新及爭議處理審議會審議，雖今年有預計要修訂防災型都市更新之細部計畫，但目前尚不清楚何時會公告實施，故現階段經實施者評估是建議不申請防災型都更獎勵，但是如果後續確定有修訂計畫，實施者會再整體評估向各位所有權人說明。

八、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有土地及合法建築物所有權尚未表達意願，及公聽會現場所有權人表達意見，建請實施者加強溝通協調。
- (二) P. 3-8 建築物套繪圖與 P. 4-4 都市計畫圖說，涉及緊鄰建築物現況不一致，建議先洽建管處釐清。
- (三) 容積獎勵：臺北市容積獎勵建築規劃設計(三)部分，P. 9-15 車道北邊零碎之人行空間，宜補充說明與周邊人行空間連續性。
- (四) 建築計畫
 - 1. P. 4-2 都市設計準則(二)建築設計 3. 有關低衝擊開發(LIP)，宜補充說明相關規劃設計。
 - 2. P. 9-60 一層平面圖宜規劃自行車停車空間或說明周邊 YouBike 位置距離。
 - 3. P. 9-76 地下一層平面圖「預計裝卸車位」，建議改為「裝卸及垃圾車位」。
- (五) P. 11-1 分配與選配原則(二)疑有限制選配之處，建議刪除。
- (六) 財務計畫：
 - 1. P. 13-5 都市更新規劃費用，宜依提列標準補充計算式。
 - 2. P. 13-5 稅捐部分，宜釐清印花稅是否由實施者全額負擔自

行吸收。

3. 信託管理費宜依提列標準檢具「報價單」。

4. 人事行政管理費、風險管理費以上限提列，宜補充說明必要性及合理性。

5. P.13-6 更新後收入分析表，宜釐清停車位數量。

(七) 附錄八住戶管理規約，宜將裝卸車位及無障礙車位編號納入，提供公眾使用並由管委會管理維護。

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 11 時 30 分）