

# 興益發建設企業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 200 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 10 月 3 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（台北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司(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：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由興益發建設企業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 200 地號等 24 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蔡彥廷聘用工程員，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 分鐘事業計畫的簡報。

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

(一)財政部國有財產署(201-3、201-4、201-5、201-6、201-7、201-8、201-9、201-10、201-11、230、230-25、230-27、230-28、230-29、230-30、230-31、230-33 地號土地)(書面意見):

1. 本案興建地上 11 層、地下 4 層辦公大樓，請實施者說明採鋼骨鋼筋混凝土造之合理性及必要性。
2. 本案涉及都市計畫變更，請依都市更新條例第 35 條規定辦理，並按變更前土地使用分區作為價值評估基礎。
3. 本案倘後續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。
4. 本案國有土地比例 26.43%且土地權屬單純，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 51.69%，請實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。

(二)陳○○(230-26 地號土地)(現場登記):

1. 我在目前更新單元內有土地，另外在更新單元南側也有一筆 206 號的土地，目前為經營鐵工廠，想請問若有意願參與，是否可以和實施者繼續協商參與本更新案？

### 三、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司(簡文彥 總經理)：

- (一) 未來本案位於產專區，規劃為鋼骨鋼筋混凝土辦公大樓，主要是為了提升產業辦公空間的品質，當然成本會較高，後續價值也會反應於估價上。
- (二) 涉及都市變更影響土地使用分區價值的部分，未來會請估價師依規定估價。
- (三) 國產署分回房地需於事業計畫中加註配合之事項，均會納入本案事業計畫書中。
- (四) 因本案位於南港產專區範圍內，除了都市更新程序外，也需依循都市計畫變更程序。雖然本案國有土地比例為 26.43%，但目前土地上仍有占用的情形，因此實施者於協調處理上相對複雜，針對管理費用的部分，後續會於計畫書成本提列部分詳加說明。
- (五) 若單元周邊地主有意願參與，後續將以出具事業計畫同意書作為依據，以評估擴大範圍之方案。

### 四、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有一位土地所有權人未表達意願，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 事業計畫書 P. 3-3 更新單元建築物套繪圖，宜釐清單元西南角隅〔保留地〕之處理方式。
- (三) 臺北市容積獎勵規劃設計(三)，宜針對 P9-11 人行步道面積檢討圖，西側臨南港路三段處補充說明鄰地連續性及淨寬設計。
- (四) 建築計畫：
  1. P. 9-22 一樓平面圖宜依台北市政，檢討增設自行車停車空間。
  2. P. 9-33 地下一層平面圖裝卸車位宜補充編號。
- (五) 財務計畫：

P. 13-7 收入說明車位數宜依 P. 9-16 面積計算表及 P. 9-33 地下一層平面圖車位用途須扣除裝卸車位及無障礙車位等供公眾使用數。

(六) P. 11-4 分配原則(四)宜依建築計畫使用空間修正。

(七) 附錄五住戶管理規約，宜補列裝卸車位及無障礙車位編號，納入供公眾使用，由管理委員會維管等資訊。

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（下午三時四十分）