臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段120地號等3筆(原2筆)土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段120地號等3筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國115年4月20日（星期一）下午3時整

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號二樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（張專案人員代）

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：王聘用副工程司

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市南港區台肥新村更新地區南港段四小段120地號等3筆(原2筆)土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段120地號等3筆(原2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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間:第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，

發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。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－郭○○（徐○○代）(120、120-20地號土地/南港路二段○巷○弄○號○樓)：

(一)剛才簡報中有說明本案更新後售價原採用111年當時之售價，現依審查意見更正為97年之售價，該售價會影響我們的權益，目前共同負擔比率約58%，經查詢周邊案例，如台肥新村二期及興華路上之個案，其共同負擔比率分別約為40%及43.24%，另外忠孝東路五段上之個案其共同負擔比率約28.84%，為較為精華之地段，當然本案成本為上升，而更新後售價為下修，故想請問本案未來共同負擔比率會持續往上升，抑或是下修？

(二)經查詢都市更新審議服務平台，有關本案所載之獎勵額度及仍有設置獎勵停車位92部，與本次第三次公開展覽版計畫書所載之獎勵額度及已取消申請增設公用停車位獎勵間有不符之情形，請問該以何者為憑？

三、所有權人－李○○（120、120-20地號土地/南港路二段○巷○弄○號○樓）(書面意見由實施者代為宣讀)：

(一)多數住戶對都市更新制度不熟悉，故資訊不對等，建議台北市政府設立專責諮詢窗口或定期召開說明會，以協助市民理解都市更新並保障權益。

四、**規劃單位－僑馥建築經理股份有限公司(林玉琪 經理)：**

(一)本案採事業計畫及權利變換計畫「分送」方式辦理，故依審議要求，暫以事業計畫報核日前六個月之97年12月30日作為事業計畫之評價基準日及物價指數調整日。惟權利變換計畫之財務計畫依都市更新權利變換辦法規定，評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，故本案預估成本、收入及共同負擔比率，屆時將配合修正。

(二)將洽請臺北市都市更新處協助修正都市更新審議服務平台為本案第三次公開展覽版之計畫內容。

(三)臺北市都市更新處設有法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093。

五、**學者專家－朱萬真委員：**

(一)大家午安，本案事業計畫已歷經一段時間，希望後續於第三次公開展覽期滿後提經專案會議審議時能一切順利，俟事業計畫核定後便能進行下一階段權利變換計畫之作業，故針對選配原則有幾點建議事項，本案目前扣除登記為大公之車位後共236部車位，而更新後規劃戶數共234戶，考量更新會未來需出售部分房地及車位來清償貸款，建議是否仍以更新後一戶一車位作為選配原則，以避免後續剩餘之車位過多而不易銷售。

(二)本案尚未達100%同意，而更新會之融資通案係於權利變換計畫核定後申辦，但選配作業則係於權利變換計畫報核前完成，將衍生如何於選配時確定出資者之資金未來是否到位，若有出資者超選在前，而事後未配合繳納差額價金或資金未到位等不公平之情事，故建議選配原則是否仍統一於應分配價值內進行選配，以避免造成後續爭議。

(三)有關地下三層編號120之無障礙車位，考量其使用上之便利性，建議設置於鄰近梯間處，故是否移至其他樓層，請實施者團隊再行考量。

六、**臺北市都市更新處：**

(一)都市更新案如有疑慮可來電至更新處，承辦人聯絡方式為(02)2781-5696分機3314。另本案於97年12月30日申請事業計畫報核，且實施者為都市更新會，依都市更新團體設立管理及解散辦法第7條規定，每六個月至少召開一次會員大會，向會員說明本案辦理進度及審議修正情形等，如有其他欲諮詢事項亦可來電臺北市都市更新處釐清。

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）