

綠意開發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 299 地號等 7 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 113 年 5 月 28 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

（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 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（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，歡迎大家來參加由綠意開發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 299 地號等 7 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 楊祖恩 股長，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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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(309地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 事業計畫第變-9頁，案經實施者修正無障礙專用停車位編號 67 並於修正說明載明納入全體住戶共同使用之公共設施(即大公)，惟於事業計畫第 11-1 頁選配原則所載得分配予具備身心障礙專用停車識別證明者，請確認該停車位是否得開放選配，並請併同檢視附錄-50 頁共專圖說無障礙專用停車位納入大公之配置單元，及權利變換計畫第 9-2 頁更新後停車位分配面積表所載車位價值。
- (二) 事業計畫附錄-50、51 頁，請實施者說明地上 2 層管委會使用空間，屋頂層之機房及水箱等空間劃設為部分共用之原因及共用人為何。
- (三) 事業計畫第 13-2 頁合法建築物拆遷補償費新台幣(下同) 54,815,354 元，與第 10-2 頁所載不符，請實施者確認。
- (四) 事業計畫第 13-2 頁，本案貸款期間提列產權登記完成至取得標章 12 個月，請說明提列之必要性，倘確有提列之必要，請依提列總表規定應於事業計畫之實施進

度載明。

- (五) 事業計畫第 13-5 頁表 13-2，合計(壹)+(貳)及合計(含稅)計算結果數額與各該項目加總不符，請實施者確認並併同檢視及順修營建費用涉及之各項費用計算式(貸款利息、印花稅等)。
- (六) 權利變換計畫書第 7-6 頁，財政部國有財產署更新前權利價值 24,710,989 元，權利價值比例 1.9106%，較上次版本(幹事會版)所載 28,108,595 元、2.4021%下修 3,397,606 元、0.4915%，請實施者說明下修原因。
- (七) 權利變換計畫書第 10-3 頁表 10-1 編號 132，請修正本署機關全銜為「財政部國有財產署」。
- (八) 權利變換計畫第 10-5 頁所載現金補償數額與第 10-11 頁表 10-3 所載不符，請實施者確認。
- (九) 請提供三家估價報告書供參考。

三、 規劃單位-富達都市更新股份有限公司(黃紹航副總)：

第一項無障礙車位的選配，本案提供的無障礙的專用停車位編號是 67 跟 68，選配原則上面有提供選配是 67 號車位，編號 68 號車位是納為我們的大公，所以說這個部分應該是沒有問題。再來關於第三項的拆遷補償、第四項的貸款期間說明、第五項的報告書各項數值及第七項國產署全銜的修正，以及報告書內數字誤植部分，我們會統一再檢核，並在幹事會上再提出修正的說明。

四、 建築師-沈國皓建築師事務所(陳一上建築師)：

關於二樓管委會使用空間及屋頂的部分，那這個我們會從部份共用部分修正為共用部分。

五、估價師—戴德梁行不動產估價師事務所(胡純純估價師)：

有關國產署的土地價格以及權利價值比例，幹事會版當時是 2,800 多萬，到這次第二次的公展版本之間的差異是因為國產署是屬於素地，容積一直為 300%，但是有地上物的這個部分的土地它的容積有 394.32%，再到二次的公展已經調升到 431.94%，所以在這個比例上我們國產署的部分它自然就會降低，這是數學式計算的結果，以上。

六、專家學者-簡裕榮委員：

有關計畫書及簡報資料之正確性，請規劃團隊加以注意。另提供幾個問題提供實施者參考。第一，這個案子尚有沒有表達意願的所有權人，建議實施者加強溝通協調，那有一些溝通協調的記錄可能要稍微做講解或者是有一些要做說明。第二，本都市計畫裡涉及南港通檢，該細部計畫是 108 年 1 月發布的，應再檢視與本計畫有沒有相關。第三，是建築計畫的部分，提醒建築師，第一個裝卸車位有 5 部應標示出來。再來一樓平面通案會要求設置自行車格，得考慮周邊 YouBike 距離，如果周邊的 YouBike 在附近可以檢討免設，建議補充。第四，是事業計畫 P.11-1 跟權變 P.9-7 選配原則建議無障礙供分配部分刪除，無障礙車位是社會福利法中央規範，非技術規則，而如果有分配需求，應於產登註記，僅能持有無障礙手冊的人才可以買，也應限縮相關的買賣，故仍建議無障礙車位作為公設。而裝卸車位 5 部應作公設，上面由各廠房輪流共用。第五，財務計畫 P.13-8 車位收入，要把那兩個無障礙車位和 5 部的裝卸車位歸到大公部分扣掉，目前只扣了一部無障礙車位，故收入上跟 P.19-2 面積計算表

不一致，應再考慮。最後一個是附錄 11 住戶管理規約中要把無障礙車位的編號跟裝卸車位的編號寫明，因為那七部原則上是歸大公，供公眾使用，由管委會來管理維管，那以上提供參考，謝謝。

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/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 16 時 00 分）