

# 順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 31 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：內湖區樂康區民活動中心

（臺北市內湖區康樂街 150 號 6 樓之 1）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 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股長宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員（透過視訊參與）及臺北市稅捐稽徵處代表與會。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完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二)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。
- (三)登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。

一、所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 13、14、16、16-1、17-2 地號 5 筆國有土地，使用分區為第三種住宅區(特)，面積 641.04 平方公尺，占更新範圍總面積 2,686.99 平方公尺之比例為 23.86%。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，更新單元範圍內之國有非公用土地，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。

請實施者修正計畫書第 21-1 頁國有土地處理原則，另查附錄十二漏載本分署 110 年 9 月 15 日台財產北改字第 110500 11880 號函，請一併修正。

- (二)查案附簡報及計畫書第 5-3、21-1 頁內文誤載本署經管同小段 13、14、16、16-1、16-2 地號 5 筆國有土地，應釐正為同小段 13、14、16、16-1、17-2 地號 5 筆國有土地，請實施者再行檢視計畫書相關內文並修正之。
- (三)依案附計畫書第 15-2 頁所載，本案拆遷安置費用之營業租金水準依內政部不動產交易實價查詢服務網查估，惟依 110

年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，營業租金水準由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估，請實施者確認並修正。

(四) 國有土地比例 23.86%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 52.13%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(五) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節未載明已排除國有土地，請實施者確認並說明信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明及檢具實際合約影本佐證。

(六) 本案本署分回房地，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。

(七) 副本抄送臺北市政府都市發展局(依處理原則第 9 點規定，依處理原則第 8 點第 1 項規定評估作社會住宅者，本分署通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，查本署經管同小段 13 地號等 5 筆國有土地業經貴局評估作為公共住宅使用，且實施者業配合臺北市公共住宅規劃設計基準需求為建築規劃，貴局

於未完成撥用前，本分署委託貴局依前開處理原則參與後續都市更新進程。)

## 二、臺北市府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)有關旨揭都市更新案公聽會，本局將派員出席會議，並檢送本局書面意見如下：為配合本市住宅政策，業經評估本案國有土地參與都市更新分回房地符合「臺北市公有土參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，並於 111 年 3 月 25 日依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」審竣規劃設計圖說，將社會住宅集中於 C 棟 3-12 層樓，預計規劃 40 戶住宅單元。

## 三、臺北市府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)依本府 111 年 5 月 11 日府授都新字第 11160037803 號函副本辦理。
- (二)本次函詢範圍如下：
1. 土地：內湖區東湖段五小段 13、14、16、16-1、17-2、19、27-1、28、29、34 地號等 10 筆。
  2. 建物：內湖區東湖段五小段 963~1033 建號等 71 筆。
  3. 門牌：內湖區康樂街 125 巷 2、2-1、4、4-1、6、6-1、8、8-1、10、10-1、12、12-1、14、16 號。
- (三)經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (四)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，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

#### 四、 規劃單位—丹棠開發股份有限公司(黃耀儀經理)：

- (一)有關臺北市政府都市發展局、文化局意見皆敬悉，後續配合審查程序辦理。
- (二)針對財政部國有財產署北區分署意見回應，計畫書第 21-1 頁國有土地處理原則及附錄十二漏載函文，一併修正。
- (三)計畫書第 5-3、21-1 頁內文誤載地號部分，實施者再行檢視計畫書相關內文並修正。
- (四)本案拆遷安置費用之營業租金水準由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估，後續交由審查委員審議。
- (五)有關人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費考量本案報核至今已歷經多年，土地所有權人及權利變換關係人相對人數較多，亦考量未來造價上漲之風險，共同負擔部分皆依提列標準提列，後續交由審議會審查。
- (六)針對國有土地不參與信託，後續於事業計畫書財務計畫章節補充說明信託範圍並未包含國有土地，爰本案尚屬事業計畫階段，有關信託部份將於權利變換計畫階段確認。
- (七)關於水電費、管理費及瓦斯費繳交時間點及保固項目年期，後續實施者會再確認。
- (八)社會住宅者部分，其相關程序皆配合辦理。

#### 五、 學者專家—鄭委員凱文：

本次為第三次公展公聽會，後續將進入審議階段，以下有幾點提醒。

- (一) 本案涉及現有巷道廢止，請實施者檢視是否能依都更條例規定辦理申請廢巷。
- (二) 有關建築設計引用臺北市建築管理案例彙編處理 L 型基地院落檢討，請建築設計團隊於圖面標示清楚並詳述引用精神及檢討方式，是否能依 L 型基地方式處理院落檢討，後續於審議會上討論。
- (三) 前次原規劃機械升降設備，本次地下室多開挖一層，皆改為平面車位，請於圖面標示清楚。
- (四) 有關無障礙停車檢討，住宅及非住宅類別需分別計算，審議會上議會檢討計算方式是否正確，請設計單位重新檢視檢討方式，目前審議會上要求至少規劃 1 輛無障礙停車位列入大公不得選配，並載明於規約。

以上是針對本案提出幾點意見，預祝大家未來審議過程順利，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 00 分）