

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 12 月 19 日（星期四）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市文山區興業區民活動中心

（臺北市文山區興隆路二段 160 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡斐如

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 266 地號等 5 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梁紹芳股長，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。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 分鐘事計的簡報。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—中華民國(公有土地管理機關：財政部國有財產署)
(266、271 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 旨揭都市更新案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 266(持分 1174662/201592800，持分面積 16.97 平方公尺)、271 地號 2 筆國有土地，使用分區為「第三種住宅區(特)」，面積共計 117.97 平方公尺，占更新單元總面積 4,467 平方公尺比例 2.64%，另涉坐落同小段 266 地號上之同小段 87 建號國私共有房屋(持分 1/2，持分面積 43.30 平方公尺)，國有土地處理方式如下，請實施者於事業計畫書第 21-1 頁列明：

1. 依「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，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。
2. 次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計

畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

3. 又，依處理原則第 15 點規定，更新單元範圍內之國有土地上物，應併同坐落之國有土地處理。

(二) 計畫書第 5-1 頁、5-9 頁內容列載同小段 266 地號登記次序 0063 及 87 建號登記次序 0001，所有權人業變更為中華民國（管理機關為本署），請貴府責成實施者修正計畫書第 5-1、5-9 頁內容，並順修相關統計數值。本署經管國有土地，並確實載明。

(三) 計畫書第 16-6 至 16-8 頁，本案人事行政管理費、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 49.15%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。

(四) 本署分回房地，請實施者於計畫書適當章節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. 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。

(五) 計畫書第 16-6、附 4-12 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含本署經管國有土地，並於計畫書載明。

三、所有權人一彭○○（266 地號土地）（現場登記）：

(一) B1 設置商場與機車停車位，是否有設置商場汽車停車位，建議住商車位可以分流避免混亂，給住戶更好的環境。

(二) 選配原則設定 $\pm 5\%$ ，是否可增加為 $\pm 10\%$ 。

(三) 有店面的地主反映，希望能有溝通管道，了解設計細節並提出意見，以便清楚規劃內容和表達需求。

(四) 是否有設計電動車充電樁設備的配置。

四、所有權人—林○○ (274 地號土地) (現場登記)：

(一) 財務計畫版本為 110 年版，為何租金補貼單價仍維持 104 年水準，以目前市場行情而言，補貼金額已不足以租到同等居住條件的房屋，住戶實際需負擔的金額可能高出一倍以上。

(二) 施工預計約 40 多個月 (約 4 年)，但以目前的補貼金額計算，住戶每月可能額外負擔 1 萬至 1 萬 5 千元，4 年間總負擔達七、八十萬元。若施工因不可預測因素延期，住戶租金壓力將進一步增加。希望確認是否有保障施工時程的機制，以及若延期是否有相應補償措施。

(三) 目前新建案售價市場行情可能已發生較大變動，計畫書內容是否依相關最新市場狀況數據進行更新。

五、所有權人—卞○○ (266 地號土地) (現場登記)：

過去十多年來，我們在都市更新的過程中，初期曾設有辦公室供我們詢問問題，但之後便缺乏固定的溝通管道，只有在建設公司來收集同意書時才接觸。而在最近兩年多，我才加入一個新的 LINE 群組，但該群組與之前完全不同，也無法解答我們的疑問。對於為何更換建設公司、更換後的進度和遇到的問題，我們完全不清楚。我多次提出問題，近期才有人回應，但只叫我參加會議，卻未提供清楚的解答。對於會議中提到的專業事項，對我們來說難以快速理解，特別是權利變換、歷經十年房價與建設成本大幅變動後，我們地主的權益是否受到影響仍無法得到明確答覆。即使我多次嘗試與建設公司聯繫，卻缺乏有效溝通。我認為建設公司應展現善意，提供清楚的資訊與管道，

讓地主能充分了解狀況，進而促進更多人願意支持都市更新。

六、所有權人一張○○（274 地號土地）（現場登記）：

在財務計畫中，成本的部分是以 110 年的數據為基準，但收入部分卻沿用 104 年的資料，這似乎存在高估成本、低估收入的情況。此外，財務分配比例為 49.1%，不確定是否會對住戶的權利變換及分攤部分產生影響。另在規劃戶數方面，文件中未明確提到每層樓的戶數，但看起來規劃的戶數似乎較多，不清楚設計上的考量原因，希望能進一步說明。

七、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司（黃云嫻專案經理）：

- （一）有關國產署意見，須加註於計畫書事項俟幹事會後配合修正，管理費用已在報告書內載明相關計算及依據，後續依幹事會及審議會決議辦理。
- （二）財務計畫部分，因本案採事業計畫與權利變換計畫分送，依規定本案評價基準日暫定為 104 年報核當時，後續權變階段送件前 6 個月將訂定評價基準日，更新後價格、租金補貼以及共同負擔部分有物價指數調整以反映權變計畫當時物價。

八、簡俊卿建築師事務所—李家麟建築師

地下室車位設有住宅車位、零售業車位及商場車位，其中零售業及地下商場需依法定規定設置車位，並優先安排於地下 1 樓。此外，地下 1 樓還包含 2 個卸貨車位，供未來商場及地下商場使用。至於地下 2 樓的車位則主要為住宅性質，通常一般貨車僅會使用地下 1 樓的車位，不會延伸至地下 2 樓以下。

九、聯勤建設實業股份有限公司—黃明發

- （一）關於選配原則中的找補比例，因為當初已基於所有權人分回的權值進行討論，我們將參考地主的建議調整，由 5%提高至 10%。

- (二) 本案為適用老舊公寓專案，於 104 年由宜新開發股份有限公司擔任實施者送件，當時為取得老舊公寓專案資格在短時間內送件，設計較不成熟，也因本基地面積達千餘坪，且地形複雜，包括臨辛亥路一側凹凸不平，增加了設計的難度。同時，基地有地下容積，受限於法令規定，這些容積須配置於地下室，進一步增加設計挑戰。
- (三) 本案基地面積大、地主眾多，且部分地主已搬離或產權變動頻繁，導致聯絡困難，每次需調騰本及相關資料以確保聯絡，進度受到影響，會後實施者將重新組建本案都更群組，以便與所有權人聯繫，並定期向地主舉辦說明會。
- (四) 未來設計將為每個車位預留配管，方便住戶申請安裝電動車充電設備。整體設計將與電力公司協調，確保電力容量足以支持充電需求。因車廠設備各異，實際拉線和設備安裝需由住戶申請後進行。
- (五) 施工進度保障與延期相應措施的部分，會將意見帶回研議，後續以書面正式回應列入會議記錄。

十、學者專家一簡裕榮委員：

- (一) 請實施者善盡溝通達成共識以利推動，有些專業的部分住戶不理解需要實施者加強說明，本案為已經落日的最後幾件老舊公寓專案，可申請至 2 倍法定容積，幫地主把握重建機會。
- (二) 計畫書有關二樓以上均價係因計算容積獎勵保證金需求。
- (三) 電動車充電設備的規劃，近期在相關審查會議中，專家指出電動車電池起火後燃燒高溫，熄火後可能釋放有毒氣體，對消防安全構成挑戰。消防局建議充電設備應設置於地下 1 樓以上樓層，且靠近車道口，以降低風險。此外，充電系統需與消防系統分離，避免啟動整棟大樓的消防設備。由於不同

充電樁廠牌和設備要求不一，住戶需謹慎選擇適合的設備並諮詢專業意見，確保安全安裝。同意開發團隊將預留基礎設施的意見，但充電樁的具體配置住戶需小心處理並配合相關規範。

(四) 本案採用舊法，申請容積獎勵△F5-1 的 10%獎勵，請依審議原則檢討說明。

(五) 建築計畫需宜依都市計畫變更之都市設計準則補充「貯集滯洪量」之計算式。

(六) 選配原則設定±5%，區間彈性較小，再次建議考量是否依通案原則放寬至±10%。

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 4 時 45 分）